

Cyrela Brazil Realty S.A.
Empreendimentos e Participações

*Demonstrações Financeiras Individuais e
Consolidadas Referentes ao Exercício
Findo em 31 de Dezembro de 2017*

Índice

Relatório da Administração.....	3
Balanço patrimonial.....	5
Demonstração do resultado.....	6
Demonstração do resultado abrangente.....	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstração dos fluxos de caixa.....	9
Demonstração do valor adicionado.....	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	11
Relatório dos auditores independentes.....	69
Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras.....	75
Declaração dos diretores sobre relatório dos auditores independentes.....	76

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

O quarto trimestre de 2017 refletiu a continuidade da trajetória de melhoria dos indicadores econômicos, mesmo com as incertezas das eleições no ano de 2018. Ao final de 2017, o índice de inflação oficial, medido pelo IPCA, atingiu 2,95%. O percentual não apenas ficou abaixo da meta de inflação como também foi a menor inflação registrada desde 1998. Com isso, a taxa básica de juros caiu para o menor nível da história, 6,75% a.a., em fevereiro de 2018. Apesar dessa melhora, dois indicadores-chave para o nosso setor ainda possuem potencial de melhoria: (i) as taxas de financiamento imobiliário ainda não tiveram uma queda tão acelerada como a Selic e (ii) mesmo com uma ligeira queda no ano, a taxa de desemprego continua elevada, tendo atingido 11,8% no quarto trimestre de 2017.

Assim como em 2016, em 2017 as empresas do setor conviveram com o grande desafio do distrato. Esse problema estrutural do nosso setor continua sendo a nossa maior vulnerabilidade. Apesar disso, no ano de 2017, as vendas líquidas da Companhia atingiram R\$ 3,3 bilhões de reais, incremento de 17,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. Destaque para a venda de estoque pronto que atingiu 24% das vendas líquidas, R\$ 979 milhões e representou um incremento de 55% em relação a 2016.

O principal destaque do trimestre e do ano foi a geração de caixa. A companhia atingiu uma geração de R\$ 245 milhões no trimestre e R\$ 712 milhões no ano de 2017 versus uma queima de caixa de R\$ 115 milhões em 2016. Dado o seu atual perfil de endividamento bastante conservador, a Companhia decidiu deliberar a distribuição de dividendos extraordinários no valor de R\$ 200 MM (ad referendum à AGO). Essa decisão reflete o movimento da empresa na busca da otimização da sua estrutura de capital.

Agradecemos mais uma vez o apoio e o interesse de todos os nossos stakeholders, dos nossos clientes aos acionistas. Por vocês, trabalhamos para fazer da Cyrela, a cada dia, uma empresa ainda mais sólida, rentável e perene.

CÂMARA DE ARBITRAGEM

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante do seu Estatuto Social.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a KPMG Auditores Independentes ("KPMG") foi contratada para a prestação dos seguintes serviços: auditoria das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS"); e revisão das informações contábeis intermediárias trimestrais de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executadas pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). A Companhia não contratou os auditores independentes para outros trabalhos que não os serviços de auditoria das demonstrações financeiras.

A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. Além disso, a Administração obtém dos auditores independentes declaração de que os serviços especiais prestados não afetam a sua independência profissional.

As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Notas explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas explicativa	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016			2017	2016	2017	2016
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	3	49.772	281.963	195.630	513.757	Fornecedores de bens e serviços		2.860	5.878	115.242	144.511
Títulos e valores mobiliários	4	547.401	369.305	1.047.498	1.016.529	Empréstimos e financiamentos	10	104.501	9.563	930.347	877.307
Contas a receber	5	4.434	10.853	2.069.412	2.615.078	Debêntures	11	44.450	3.010	44.555	3.010
Imóveis a comercializar	6	47.598	16.836	3.218.341	3.656.791	Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	12	261.401	255.094	304.976	254.785
Impostos e contribuições a compensar		664	-	15.917	18.119	Provisão para manutenção de imóveis	17	-	-	96.268	64.655
Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	20	-	-	2.227	491	Impostos e contribuições a recolher		1.809	1.176	32.588	16.789
Despesas com vendas a apropriar		-	-	11.548	13.358	Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	20	599	30	85.989	110.168
Despesas antecipadas		5.725	4.478	11.934	12.610	Salários, encargos sociais e participações		13.951	14.169	42.272	48.920
Demais contas		37.562	11.161	68.352	70.227	Contas a pagar por aquisição de imóveis	18	2.516	-	107.932	142.531
Total do ativo circulante		<u>693.156</u>	<u>694.596</u>	<u>6.640.859</u>	<u>7.916.960</u>	Dividendos a pagar	21 (d)	-	35.946	-	35.946
						Obrigações a pagar com partes relacionadas	13	52.323	50.482	50.182	64.812
NÃO CIRCULANTE						Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	14	-	-	37.290	45.427
Contas a receber	5	5.685	767	597.822	764.714	Adiantamentos de clientes	16	-	-	314.803	351.306
Títulos e valores mobiliários	4	118.983	128.996	119.633	168.005	Demais contas		155.167	122.489	40.678	115.841
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	14	5.972	6.413	14.255	13.070	Total do passivo circulante		<u>639.577</u>	<u>497.837</u>	<u>2.203.122</u>	<u>2.276.008</u>
Créditos a receber com partes relacionadas	13	714.344	643.465	349.914	340.973	NÃO CIRCULANTE					
Impostos e contribuições a compensar		52.400	39.916	126.794	111.851	Empréstimos e financiamentos	10	342.129	603.384	1.183.097	1.993.514
Imóveis a comercializar	6	-	29.064	1.531.414	1.415.069	Debêntures	11	-	42.630	4.000	42.630
Demais contas		34.739	37.591	83.060	93.959	Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	12	73.672	222.843	107.065	252.418
Investimentos em controladas e coligadas	7.a) a 7.d)	5.384.713	5.721.686	836.822	903.345	Provisão para manutenção de imóveis	17	-	-	86.015	75.678
Imobilizado	8	9.369	10.572	61.159	85.690	Contas a pagar por aquisição de imóveis	18	76.285	-	125.439	18.926
Intangível	9	42.191	77.427	39.809	66.063	Provisões para riscos fiscais, trabalhistas e civeis	19	4.196	8.360	143.806	213.958
Total do ativo não circulante		<u>6.368.396</u>	<u>6.695.897</u>	<u>3.760.682</u>	<u>3.962.739</u>	Impostos e contribuições a recolher		-	-	-	183
						Impostos e contribuições de recolhimentos diferidos	20	1.102	1.883	24.621	36.930
						Adiantamentos de clientes	16	-	-	158.878	202.711
						Total do passivo não circulante		<u>497.384</u>	<u>879.100</u>	<u>1.832.921</u>	<u>2.836.948</u>
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social	21.a)	3.395.744	3.395.744	3.395.744	3.395.744
						Outras reservas		(103.967)	(103.967)	(103.967)	(103.967)
						Reservas de Capital:					
						Reserva de outorga de opções de ações	22 (c)	61.216	61.785	61.216	61.785
						Reservas de lucros:					
						Reserva legal	21 (d)	291.104	291.104	291.104	291.104
						Retenção de lucros	21 (d)	2.551.443	2.646.447	2.551.443	2.646.447
						Ações em tesouraria e outras reservas	21 (b)	(214.887)	(221.925)	(214.887)	(221.925)
						Outros resultados abrangentes		(56.062)	(55.634)	(56.062)	(55.634)
						Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores		<u>5.924.591</u>	<u>6.013.556</u>	<u>5.924.591</u>	<u>6.013.556</u>
						Patrimônio líquido atribuído aos acionistas não controladores		-	-	440.907	753.186
						Total do patrimônio líquido		<u>5.924.591</u>	<u>6.013.556</u>	<u>6.365.498</u>	<u>6.766.743</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>7.061.552</u>	<u>7.390.493</u>	<u>10.401.541</u>	<u>11.879.699</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>7.061.552</u>	<u>7.390.493</u>	<u>10.401.541</u>	<u>11.879.699</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA O EXERCÍCIO
 FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
 (Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016
RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL	25	6.313	11.988	2.673.770	3.195.310
CUSTO DAS VENDAS E SERVIÇOS REALIZADOS	24	(2.331)	(2.491)	(1.939.257)	(2.132.787)
LUCRO BRUTO		<u>3.982</u>	<u>9.497</u>	<u>734.513</u>	<u>1.062.523</u>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas com vendas	25	(2.814)	(3.135)	(343.283)	(400.579)
Despesas gerais e administrativas	26	(108.031)	(114.027)	(391.470)	(432.347)
Despesas com honorários da administração	13.c)	(5.031)	(5.004)	(5.761)	(6.254)
Resultado de participações societárias:					
Equivalência patrimonial	7.a)	(40.725)	274.647	73.690	49.438
Outros resultados nos investimentos	7. e)	43.308	4.186	53.675	10.288
Outras receitas		21.960	3.713	89.804	-
Outras despesas		(15.652)	(21.196)	(194.350)	(43.869)
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO E IMPOSTOS		<u>(103.003)</u>	<u>148.681</u>	<u>16.818</u>	<u>239.200</u>
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	27	(124.746)	(155.340)	(167.580)	(226.550)
Receitas financeiras	27	132.596	158.278	205.392	305.693
		7.850	2.938	37.812	79.143
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DOS IMPOSTOS E DE ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES		<u>(95.153)</u>	<u>151.619</u>	<u>54.630</u>	<u>318.343</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Diferido	20.d)	149	(267)	17.595	9.440
Corrente	20.d)	-	-	(82.764)	(83.163)
		149	(267)	(65.169)	(73.723)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS		<u>(95.004)</u>	<u>151.352</u>	<u>(10.539)</u>	<u>244.620</u>
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS:					
Acionistas controladores		-	-	(95.004)	151.352
Acionistas não controladores		-	-	84.465	93.268
				<u>(10.539)</u>	<u>244.620</u>
LUCRO (PREJUÍZO) / BÁSICO POR AÇÃO	28			(0,25222)	0,39605
LUCRO (PREJUÍZO) / DILUÍDO POR AÇÃO	28			(0,25057)	0,39825

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS	(95.004)	151.352	(10.539)	244.620
Outros resultados abrangentes:				
Itens que poderão ser reclassificados subsequentemente para a demonstração do resultado				
Ajustes por conversão de investimentos	(428)	2.664	(428)	2.664
RESULTADO ABRANGENTE TOTAL DO EXERCÍCIO, LÍQUIDO DE IMPOSTOS	<u>(95.432)</u>	<u>154.016</u>	<u>(10.967)</u>	<u>247.284</u>
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS:				
Acionistas controladores	(95.432)	154.016	(95.432)	154.016
Acionistas não controladores	-	-	84.465	93.268
	<u>(95.432)</u>	<u>154.016</u>	<u>(10.967)</u>	<u>247.284</u>
LUCRO (PREJUÍZO) / BÁSICO POR AÇÃO			(0,25222)	0,39605
LUCRO (PREJUÍZO) / DILUÍDO POR AÇÃO			(0,25057)	0,39825

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Reservas de capital			Reservas de lucros		Lucros (Prej.) do exercício	Outros resultados abrangentes	Total Controladora	Participação de acionistas não controladores	Total Consolidado
			Reserva de outorga de opções de ações	Ações em tesouraria	Outras reservas	Reserva legal	Retenção de lucros					
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015		3.095.744	90.329	(260.627)	(102.251)	283.537	2.838.609	-	(58.298)	5.887.043	791.844	6.678.887
Transações de capital:												
Aumento de capital	21 (a)	300.000	-	-	-	-	(300.000)	-	-	-	286.108	286.108
Transações de capital	21 (e)	-	-	-	(1.716)	-	-	-	-	(1.716)	-	(1.716)
Opções outorgadas reconhecidas/exercidas	21 (d)	-	(38.702)	38.702	-	-	-	-	-	-	-	-
Programa de pagamento em ações	21 (c)	-	10.160	-	-	-	-	-	-	10.160	-	10.160
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	151.352	-	151.352	93.269	244.621
Destinação do lucro:												
Reserva legal	21 (c)	-	-	-	-	7.567	-	(7.567)	-	-	-	-
Dividendos propostos	21 (c)	-	-	-	-	-	-	(35.947)	-	(35.947)	(418.035)	(453.982)
Reserva de retenção de lucros	21 (d)	-	-	-	-	-	107.838	(107.838)	-	-	-	-
Ajustes por conversão de investimentos		-	-	-	-	-	-	-	2.664	2.664	-	2.664
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016		3.395.744	61.787	(221.925)	(103.967)	291.104	2.646.447	-	(55.634)	6.013.556	753.186	6.766.742
Transações de capital:												
Aumento de capital	21 (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	129.652	129.652
Outras Mutações		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(288.998)	(288.998)
Opções outorgadas reconhecidas/exercidas	22 (b)	-	(7.038)	7.038	-	-	-	-	-	-	-	-
Programa de pagamento em ações	22 (b)	-	6.467	-	-	-	-	-	-	6.467	-	6.467
Lucro (Prejuízo) líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	(95.004)	-	(95.004)	84.465	(10.539)
Destinação do lucro:												
Dividendos propostos	21 (d)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(237.398)	(237.398)
Absorção de prejuízo	21 (d)	-	-	-	-	-	(95.004)	95.004	-	-	-	-
Ajuste por conversão de investimentos	7 (d)	-	-	-	-	-	-	-	(428)	(428)	-	(428)
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017		3.395.744	61.216	(214.887)	(103.967)	291.104	2.551.443	-	(56.062)	5.924.591	440.907	6.365.498

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2017
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(95.153)	151.619	54.630	318.344
Ajustes por:	-	-	-	-
Depreciação e amortização de bens do ativo imobilizado e intangível	14.539	14.382	55.495	97.438
Baixa de bens do ativo imobilizado e intangível	-	808	13.402	33.652
Amortização de mais valia de ativos	24.014	5.563	11.039	8.806
Equivalência patrimonial	40.725	(274.647)	(73.690)	(49.438)
Juros e variações monetárias sobre empréstimos, debêntures e CRI não realizados	104.711	134.938	206.909	416.589
Impostos diferidos	(63)	115	(20.629)	(8.121)
Ajustes a valor presente	-	-	30.591	3.507
Provisões para garantia	-	-	46.221	73.185
Rendimentos de títulos e valores mobiliários	(89.919)	(131.983)	(156.801)	(234.949)
Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis	(4.164)	(3.713)	(70.152)	12.301
Demais impostos e contribuições	(428)	2.664	(428)	2.664
Provisão Programa de pagamento em ações	6.468	10.160	6.468	10.160
	<u>730</u>	<u>(90.094)</u>	<u>103.055</u>	<u>684.138</u>
Variação nos ativos e passivos operacionais:				
Contas a receber	1.501	(4.077)	681.967	462.993
Imóveis a comercializar	(1.698)	(7.601)	322.105	66.283
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	441	2.903	(9.322)	(13.828)
De partes relacionadas	(69.038)	(472.337)	(23.571)	(192.080)
Impostos e contribuições a compensar	(13.148)	(9.532)	(12.741)	(11.046)
Despesas com vendas a apropriar	-	-	1.810	3.940
Despesas antecipadas	(1.247)	(1.304)	676	(3.248)
Demais contas ativo	(23.549)	17.035	12.774	18.853
Contas a pagar por aquisição de imóveis	78.801	-	71.914	(49.015)
Impostos e contribuições a recolher	633	848	15.392	(17.070)
Fornecedores de Bens e Serviços	(3.018)	1.646	(29.269)	(53.175)
Provisão para manutenção de imóveis	-	-	(4.271)	(71.154)
Salários, encargos sociais e participações	(218)	(11.291)	(6.648)	(17.413)
Adiantamento de clientes	-	(767)	(80.337)	(374.192)
Outros passivos	32.676	29.124	(73.277)	27.367
Caixa e equivalentes provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais:	<u>2.867</u>	<u>(545.447)</u>	<u>970.257</u>	<u>461.353</u>
Impostos e contribuições pagos	-	-	(82.540)	(81.805)
Juros pagos	(109.407)	(130.772)	(308.297)	(373.314)
Caixa e equivalentes líquidos provenientes das (aplicados nas) atividades operacionais	<u>(106.540)</u>	<u>(676.219)</u>	<u>579.420</u>	<u>6.233</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aquisição de bens do ativo imobilizado	(1.923)	(7.560)	(30.195)	(58.474)
Recebimento de dividendos	938.430	516.703	297.301	59.632
Aumento (redução) de investimento	(642.182)	(260.860)	(157.088)	(167.698)
Aquisição de ativo intangível	(191)	(2.540)	(843)	(8.414)
Títulos e valores mobiliários	(78.164)	603.015	174.204	455.488
Caixa e equivalentes de caixa provenientes das (aplicados nas) atividades de investimento	<u>215.970</u>	<u>848.758</u>	<u>283.379</u>	<u>280.534</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Ingressos de novos empréstimos, financiamentos e CRI	115.456	425.528	1.089.913	1.763.130
Pagamento de empréstimos, financiamentos e CRI	(421.131)	(494.315)	(1.838.149)	(2.124.351)
Distribuição de dividendos	(35.946)	(106.658)	(35.946)	(106.658)
Aumento/Redução na participação dos acionistas não controladores	-	-	(396.744)	(131.927)
Transações de capital	-	(1.716)	-	(1.716)
Caixa e equivalentes de caixa aplicados nas atividades de financiamento	<u>(341.621)</u>	<u>(177.161)</u>	<u>(1.180.926)</u>	<u>(601.522)</u>
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(232.191)</u>	<u>(4.622)</u>	<u>(318.127)</u>	<u>(314.755)</u>
Saldo inicial	281.963	286.585	513.757	828.512
Saldo final	49.772	281.963	195.630	513.757
(REDUÇÃO) AUMENTO DO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(232.191)</u>	<u>(4.622)</u>	<u>(318.127)</u>	<u>(314.755)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

DEMONSTRAÇÕES DOS VALORES ADICIONADOS
 PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
RECEITAS				
Venda de mercadorias, produtos e serviços	7.124	12.931	2.749.920	3.290.704
Outras receitas	6.308	(17.483)	(104.546)	(43.869)
	<u>13.432</u>	<u>(4.552)</u>	<u>2.645.374</u>	<u>3.246.835</u>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custos de produtos, mercadorias e serviços vendidos	(2.331)	(2.491)	(1.939.257)	(2.132.787)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(52.888)	(57.947)	(445.045)	(444.637)
	<u>(55.219)</u>	<u>(60.438)</u>	<u>(2.384.302)</u>	<u>(2.577.424)</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO	<u>(41.787)</u>	<u>(64.990)</u>	<u>261.072</u>	<u>669.411</u>
RETENÇÕES				
Depreciação, amortização e exaustão	(14.538)	(14.382)	(55.495)	(97.438)
Amortização de mais valia de ativos	(24.014)	(5.563)	(11.040)	(8.806)
	<u>(38.552)</u>	<u>(19.945)</u>	<u>(66.535)</u>	<u>(106.244)</u>
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	<u>(80.339)</u>	<u>(84.935)</u>	<u>194.537</u>	<u>563.167</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIAS				
Resultado de equivalência patrimonial	(40.725)	274.647	73.690	49.438
Outros Resultados em Investimentos	67.322	9.749	64.714	19.094
Receitas financeiras	132.596	158.278	205.392	305.693
	<u>159.193</u>	<u>442.674</u>	<u>343.796</u>	<u>374.225</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>78.854</u>	<u>357.739</u>	<u>538.333</u>	<u>937.392</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal e encargos				
Salários e encargos	34.706	39.886	186.168	228.987
Comissões sobre venda	34	5	32.191	47.560
Honorários da administração	5.031	5.004	5.761	6.254
Participação de empregados nos lucros	8.678	4.941	15.512	14.304
	<u>48.449</u>	<u>49.836</u>	<u>239.632</u>	<u>297.105</u>
Impostos, taxas e contribuições	663	1.210	141.320	169.117
Juros	124.746	155.341	167.923	226.550
	<u>173.858</u>	<u>206.387</u>	<u>548.875</u>	<u>692.772</u>
REMUNERAÇÃO DE CAPITALS PRÓPRIOS				
Lucro líquido do exercício	(95.004)	151.352	(95.004)	151.352
Parcela do lucro atribuída aos acionistas não controladores	-	-	84.462	93.268
	<u>(95.004)</u>	<u>151.352</u>	<u>(10.542)</u>	<u>244.620</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL DISTRIBUÍDO	<u>78.854</u>	<u>357.739</u>	<u>538.333</u>	<u>937.392</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO
FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital aberto com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, tendo suas ações negociadas na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros - Novo Mercado - sob a sigla CYRE3.

A sede social da Companhia está localizada na Rua do Rocio, 109 - 2º andar, Sala 01, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

A Companhia tem como objeto social e atividade preponderante a incorporação e construção de imóveis residenciais, isoladamente ou em conjunto com outras entidades. As sociedades controladas, sob controle compartilhado e coligadas, compartilham com a controladora as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia ou do parceiro, conforme cada situação.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS ADOTADAS

2.1. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

i) Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade (“*International Financial Reporting Standards - IFRS*”), emitidas pelo “*International Accounting Standards Board - IASB*”, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Em conformidade com a Orientação “OCPC 07 - Evidenciação na Divulgação dos Relatórios Contábil - Financeiros de Propósito Geral”, as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas pela Administração na sua gestão.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e nos Pronunciamentos, Orientações e nas Interpretações emitidas pelo CPC e aprovados pela CVM e pelo CFC.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. As normas IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas normas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das demonstrações financeiras.

ii) Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito no resumo das principais práticas contábeis deste relatório.

As demonstrações financeiras individuais da Companhia não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS), uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas demonstrações financeiras da controladora.

As demonstrações financeiras consolidadas estão em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito ao tratamento do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle das unidades imobiliárias vendidas.

iii) Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas da Companhia incluem as demonstrações financeiras da Cyrela, de suas controladas diretas e indiretas. A Companhia controla uma entidade quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis decorrentes de seu envolvimento com a entidade e tem a capacidade de interferir nesses retornos devido ao poder que exerce sobre a entidade. A existência e os efeitos de potenciais direitos de voto, que são atualmente exercíveis ou conversíveis, são levados em consideração ao avaliar se a Companhia controla outra entidade.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido e deixam de ser consolidadas a partir da data em que o controle cessa. As práticas contábeis foram aplicadas de maneira uniforme em todas as controladas incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas e o exercício social dessas entidades coincide com o da Companhia.

Quando necessário, as demonstrações financeiras das controladas são ajustadas para adequar suas práticas contábeis àquelas estabelecidas pela Companhia.

Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas controladas ou controladas em conjunto são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas.

iv) Informações por segmento

As informações por segmentos operacionais são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pela Administração da Companhia, os quais são responsáveis pela alocação de recursos, avaliação de desempenho dos segmentos operacionais e pela tomada das decisões estratégicas.

2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como a divulgação de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras.

Ativos e passivos sujeitos a estimativas e premissas incluem provisão para redução ao valor recuperável de ativos, transações com pagamentos baseados em ações, provisão para demandas judiciais, valor justo de instrumentos financeiros, mensuração do custo orçado de empreendimentos, impostos diferidos ativos, dentre outros.

As principais premissas relativas às fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, que podem resultar em valores diferentes quando da liquidação, são discutidas a seguir:

i) Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso.

O teste de perda por redução ao valor recuperável de ativos intangíveis de vida útil indefinida, estoques de imóveis a comercializar e ágio por expectativa de rentabilidade futura é efetuado anualmente e/ou quando as circunstâncias indicarem perda por desvalorização do valor contábil.

O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para descartar o ativo. O cálculo do valor em uso é baseado no modelo de fluxo de caixa descontado. Os fluxos de caixa derivam do orçamento para os próximos cinco anos e não incluem atividades de reorganização com as quais a Companhia ainda não tenha se comprometido ou investimentos futuros significativos que melhorarão a base de ativos da unidade geradora de caixa objeto de teste. O valor recuperável é sensível à taxa de desconto utilizada no método de fluxo de caixa descontado, bem como

aos recebimentos de caixa futuro esperados e à taxa de crescimento utilizada para fins de extrapolação.

ii) Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados, compostos, principalmente, pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme evolução das obras, e eventuais ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

iii) Provisão para garantia

A mensuração da provisão para garantia, para cobrir gastos com reparos em empreendimentos cobertos no período de garantia, é efetuada com base em estimativa que considera o histórico dos gastos incorridos ajustados pela expectativa futura, a qual é regularmente revisada.

iv) Provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos de clientes

A Companhia mensura a provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos baseado em premissas que consideram o histórico de suas operações correntes e suas estimativas. Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

v) Transações com pagamentos baseados em ações

A Companhia mensura o custo de transações a ser liquidado com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e condições da concessão.

vi) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Companhia reconhece provisão para riscos tributários, trabalhistas e cíveis (Nota 19). A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cíveis, tributárias e trabalhistas.

2.3. Resumo das principais práticas contábeis adotadas

2.3.1 Apuração do resultado de incorporação imobiliária, venda de imóveis e outras

- i) A apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis é feita segundo os seguintes critérios:
- a) Nas vendas de unidades concluídas, a receita é reconhecida no momento em que a venda é efetivada (transferência de riscos e benefícios), independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, e as receitas são mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.
 - b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:
 - As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção, e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;
 - O custo incorrido (incluindo o custo do terreno e demais gastos relacionados diretamente com a formação do estoque) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque na rubrica “Imóveis a comercializar”;
 - Os montantes das receitas de vendas reconhecidos que sejam superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes, são registrados em ativo circulante ou realizável a longo prazo, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos com relação à venda de unidades que sejam superiores aos valores reconhecidos de receitas, são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes";
 - Os juros e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber, assim como o ajuste a valor presente do saldo de contas a receber, são apropriados ao resultado de incorporação e venda de imóveis quando incorridos, obedecendo ao regime de competência dos exercícios “pro rata temporis”;
 - Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção;
 - Os tributos incidentes e diferidos sobre a diferença entre a receita incorrida de incorporação imobiliária e a receita acumulada submetida à tributação são calculados e refletidos contabilmente por ocasião do reconhecimento dessa diferença de receita;

– As demais despesas, incluindo, de propaganda e publicidade são apropriadas ao resultado quando incorridas.

- c) Nos distratos de contrato de compromisso de compra e venda de imóveis, a receita e o custo reconhecido no resultado são revertidos, conforme os critérios de apuração mencionados anteriormente. A reversão do custo aumenta os estoques. A Companhia também reconhece, por efeito do distrato, o passivo de devolução de adiantamentos de cliente e os efeitos de ganho ou perda são reconhecidos imediatamente ao resultado.

ii) Prestação de serviços de construção

Receitas decorrentes da prestação de serviços imobiliários são reconhecidas na medida em que os serviços são prestados, e estão vinculadas com a atividade de administração de construção para terceiros e consultoria técnica.

iii) Operações de permuta

A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme critérios descritos no item i) b) acima.

2.3.2 Instrumentos financeiros

Os principais instrumentos financeiros da Companhia e sociedades compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários, contas a receber e a pagar, financiamentos, empréstimos, debêntures e CRI, entre outros.

Posteriormente ao reconhecimento inicial, os instrumentos financeiros são mensurados conforme descritos a seguir:

i) Ativo financeiro ao valor justo por meio do resultado

Um instrumento é classificado pelo valor justo por meio do resultado se for mantido para negociação, ou seja, designado como tal quando do reconhecimento inicial.

Os instrumentos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se a Companhia gerencia esses investimentos e toma decisões de compra e venda com base em seu valor justo de acordo com a estratégia de investimento e gerenciamento de risco. Após reconhecimento inicial, custos de transação atribuíveis são reconhecidos nos resultados quando incorridos. Instrumentos financeiros ao valor justo por meio do resultado são medidos pelo valor justo, e suas flutuações são reconhecidas no resultado.

A Companhia não adota a prática contábil de *Hedge Accounting*.

ii) Ativos financeiros

Ativos financeiros são classificados como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado, recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento e ativos financeiros

disponíveis para venda. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição de ativo financeiro.

Um ativo financeiro é desreconhecido (baixado), em parte ou integralmente, quando os direitos de receber fluxos de caixa do ativo expiram; quando a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios do ativo ou quando a Companhia não transfere nem retém substancialmente todos os riscos e benefícios relativos ao ativo, mas transfere o controle sobre o ativo.

Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários, contas a receber de clientes e outros.

iii) Passivos financeiros

- Outros passivos financeiros ao custo amortizado

Os outros passivos financeiros, incluindo empréstimos, financiamentos, debêntures, CRIs, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Passivos financeiros sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Um passivo financeiro é desreconhecido (baixado) quando a obrigação for revogada, cancelada ou expirada.

Quando um passivo financeiro existente for substituído por outro do mesmo mutuante com termos substancialmente diferentes, ou os termos de um passivo existente forem significativamente alterados, essa substituição ou alteração é tratada como baixa do passivo original e reconhecimento de um novo passivo, sendo a diferença nos correspondentes valores contábeis reconhecida na demonstração do resultado.

2.3.3 Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas classificam nessa categoria os saldos de caixa, de contas bancárias de livre movimentação e os investimentos de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa, sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor e cujo vencimento seja inferior a 90 dias.

2.3.4 Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários incluem certificados de depósitos bancários, títulos públicos emitidos pelo Governo Federal, fundos de investimentos exclusivos que são integralmente consolidados. São classificados como títulos mantidos até o vencimento, apresentados pelo custo de aquisição acrescido por juros, correção monetária, menos perdas do valor recuperável, quando aplicável.

2.3.5 Contas a receber

O saldo da rubrica “Contas a receber” é mensurado pelo montante original de venda contratual, atualizado com juros prefixados e apropriados ao resultado observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

A provisão para créditos de realização duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos, de acordo com os prazos originais das contas a receber. A Companhia e suas controladas consideram o risco de crédito como sendo baixo, uma vez que há garantia real de recuperação dos ativos vendidos e assim não constitui provisão para créditos de realização duvidosa. Caso existam indícios de que o valor registrado é menor que o valor recuperável do contas a receber, a provisão é constituída.

Conforme a orientação técnica emitida pelo CPC, através da orientação técnica OCPC 01 (R1), nas vendas a prazo de unidades não concluídas, os recebíveis com atualização monetária, inclusive a parcela das chaves, sem juros, devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição do ajuste e sua reversão, quando realizados durante o exercício de construção, são lançadas em contrapartida a receitas de incorporação imobiliária.

2.3.6 Imóveis a comercializar

i) Formação do custo

Os imóveis prontos a comercializar, e os em construção, são demonstrados ao custo de formação, que não excede o seu valor líquido realizável.

O valor realizável líquido é o preço de venda estimado, deduzidos os custos para finalizar o empreendimento (se aplicável), as despesas de vendas e os tributos.

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno (que inclui operações de permuta descrita na nota explicativa nº 2.3.1 iii)), gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

ii) Segregação entre circulante e não circulante

A classificação entre o circulante e o não circulante é realizada com base na expectativa do lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente.

2.3.7 Despesas com vendas a apropriar

Os gastos de corretagem sobre vendas de imóveis são ativados como pagamentos antecipados, seguindo a orientação técnica OCPC 01 (R1), e são apropriados ao resultado como parte das despesas comerciais, observando-se o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e dos custos das unidades vendidas (nota explicativa nº 2.3.1 i)), exceto as comissões sobre vendas canceladas, que são lançadas ao resultado

no caso de cancelamento ou quando for provável que não haverá pagamento dos valores contratados.

Os encargos relacionados com a comissão de venda pertencente ao adquirente do imóvel não constituem receita ou despesa da Companhia e de suas controladas.

2.3.8 Despesas antecipadas

As despesas pagas antecipadamente são apropriadas ao resultado do exercício quando incorridas pelo regime de competência.

2.3.9 Investimentos em participações societárias

Os investimentos em participações societárias são registrados pelo método de equivalência patrimonial na controladora. No consolidado, as investidas classificadas como controladas em conjunto e coligadas, também são registradas pelo método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas das respectivas investidas nas mesmas datas-bases e critérios contábeis utilizados pela Companhia.

Investimentos em sociedades localizadas no exterior

Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd.: Essa controlada está localizada em Bahamas e, na essência, é uma extensão das atividades financeiras da Companhia, sendo sua moeda funcional o dólar.

Cyrsa S.A.: Coligada que possui como objetivo incorporar e comercializar imóveis. Localizada na Argentina, possui gestão própria, bem como independência administrativa, financeira e operacional. Sua moeda funcional é o peso argentino.

Os ativos, passivos e resultados são convertidos para moeda de apresentação da Companhia pelo seguinte método: (i) ativos e passivos convertidos pela taxa de fechamento; (ii) patrimônio líquido convertido pela taxa em vigor nas datas das transações; e (iii) receitas e despesas convertidos pela taxa média. Os efeitos desta conversão para moeda de apresentação são registrados na rubrica “Ajustes acumulados de conversão”, acumulados na rubrica de “Outros resultados abrangentes”, no patrimônio líquido. Ocorrendo a alienação ou baixa do investimento, os efeitos de conversão registrados em conta de “Outros resultados abrangentes” deverão ser contabilizados no resultado do exercício no mesmo período da alienação ou baixa desse investimento.

2.3.10 Imobilizado

Demonstrado ao custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada, calculada pelo método linear, tomando-se por base a vida útil estimada dos bens, conforme nota explicativa nº 8.

Conforme a orientação técnica OCPC 01 (R1), os gastos incorridos com a construção dos estandes de vendas, apartamentos-modelo e respectivas mobílias passam a incorporar o ativo imobilizado da Companhia e de suas controladas. Tais ativos passam a ser depreciados após o lançamento e a efetivação do empreendimento, sendo a despesa registrada no resultado na rubrica “Despesas com vendas”, pela vida útil estimada.

2.3.11 Intangível

Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados linearmente, e estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos (“impairment”).

Os investimentos em participações societárias da Companhia incluem mais-valia (ágio) quando o custo de aquisição ultrapassa o valor de mercado dos ativos líquidos da empresa adquirida.

As mais-valias são amortizadas na proporção em que os ativos nessas investidas são realizados.

2.3.12 Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido

i) Imposto de renda e contribuição social correntes

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro tributável do exercício.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Conforme facultado pela legislação, a incorporação de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação – RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

ii) Imposto de renda e contribuição social diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Quando aplicável, a Companhia reconhece o imposto diferido sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social. Os prejuízos fiscais acumulados não possuem prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

2.3.13 Contas a pagar na aquisição de imóveis e adiantamento de clientes referentes à permuta

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos ou deduzidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido e ajuste a valor presente até a data do balanço.

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida à rubrica “Adiantamento de clientes”. O registro da operação é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Companhia e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica “Receita com venda de unidades imobiliárias” pelos mesmos critérios da nota explicativa nº 2.3.1 i).

2.3.14 Demais ativos e passivos

Os demais ativos e passivos são apresentados ao valor de custo ou de realização (ativos), ou para valores conhecidos ou calculáveis (passivos), acrescidos, quando aplicável, dos rendimentos e encargos financeiros incorridos.

2.3.15 Ajuste a valor presente de ativos e passivos

O ajuste a valor presente registrado na rubrica “Contas a receber” foi calculado considerando o prazo estimado até a entrega das chaves dos imóveis comercializados, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos.

O ajuste a valor presente da rubrica “Contas a receber” é registrado no resultado na rubrica “Receita Líquida”. A reversão do ajuste a valor presente é reconhecida na mesma rubrica.

2.3.16 Empréstimos, financiamentos, Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI, cédulas de crédito bancário e debêntures

Os recursos financeiros obtidos, sejam eles empréstimos, financiamentos, debêntures, Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI ou Cédula de Crédito Bancário - CCB, são reconhecidos inicialmente, no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação, e são mensurados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido até a data da informação apresentada.

2.3.17 Gastos na emissão de títulos e valores mobiliários

Os gastos com registro de distribuição pública de títulos e valores mobiliários são registrados em conta redutora da que originou os recursos recebidos. Assim, os gastos com distribuição pública de ações estão classificados na rubrica “Reserva de Capital” e os gastos com emissão dos CRIs estão classificados na rubrica “Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs”, conforme divulgado na nota explicativa nº 12.

2.3.18 Programa de opção de compra de ações - “stock options”

A Companhia oferece aos empregados e administradores, devidamente aprovado pelo Conselho de Administração, o plano de remuneração com base em ações (“stock options”), segundo o qual recebe os serviços como contraprestações das opções de compra de ações outorgadas.

O valor justo das opções é estabelecido na data da outorga, sendo que o mesmo é reconhecido como despesa no resultado do exercício (em contrapartida ao patrimônio líquido), à medida que os serviços são prestados (*vesting period*) pelos empregados e administradores. Os custos de remuneração foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes.

Em caso de cancelamento de um plano de opção de compra de ações, o mesmo é tratado como se tivesse sido outorgado na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do plano, é reconhecida imediatamente. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, e o mesmo é designado um plano substituto na data de outorga, o plano cancelado e o novo plano são tratados como se fossem uma modificação ao plano original, conforme mencionado anteriormente.

2.3.19 Outros benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), as remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros, os bônus e os pagamentos baseados em opções. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, na rubrica “Despesas gerais e administrativas”, à medida que são incorridos.

O sistema de bônus opera com metas corporativas e individuais, estruturados na eficiência dos objetivos corporativos, seguidos por objetivos de negócios e finalmente por objetivos individuais.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria.

2.3.20 Provisões

i) Provisões para riscos tributários, trabalhistas e cíveis

A Companhia é parte de diversos processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as demandas referentes a processos judiciais cuja expectativa de perda é provável.

Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis e remotas são apenas divulgados em nota explicativa.

Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa. Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 não há causas envolvendo ativos contingentes registradas nas demonstrações financeiras da Companhia.

ii) Provisões para créditos de liquidação duvidosa e distratos de clientes

A Companhia constitui provisão para créditos de liquidação duvidosa e distratos para os clientes que tenham parcelas vencidas, conforme premissas definidas para cada segmento da Companhia. Essa provisão é calculada em função do percentual de andamento de obra, metodologia aplicada no reconhecimento de resultado, conforme nota explicativa nº 2.3.1 i).

iii) Provisão para garantia

Constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no exercício de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida ao resultado (custo), à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento.

iv) Provisão para redução do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Companhia avalia eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do valor recuperável dos ativos com vida útil definida. Quando tais evidências são identificadas e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável. As principais rubricas sujeitas à avaliação de recuperação são: “Imóveis a comercializar”, “Investimentos”, “Imobilizado”, “Intangível” e “Títulos e valores mobiliários”.

Para os ativos com vida útil indefinida, a Companhia avalia, no mínimo anualmente, independentemente da existência de quaisquer indícios, o valor recuperável. Caso o valor recuperável seja menor que o valor contabilizado, é constituída provisão para redução ao valor recuperável (“Impairment”), ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.3.21 Impostos sobre vendas

Para as empresas no regime de tributação do lucro real, de incidência não cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 1,65% e de 7,6%, calculadas sobre a receita operacional bruta e com desconto de alguns créditos apurados com base em custos e despesas incorridas. Para as empresas optantes do regime de tributação de lucro presumido, no regime de incidência cumulativa, as alíquotas da contribuição para o PIS e da COFINS são, respectivamente, de 0,65% e de 3% sobre a receita operacional bruta.

2.3.22 Ações em tesouraria

São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, na venda, na emissão ou no cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em “Outras reservas de capital”.

2.3.23 Dividendos

A proposta de distribuição de dividendos é efetuada pela Administração da Companhia, e a parcela equivalente ao dividendo mínimo obrigatório, é registrada como passivo circulante, na rubrica “Dividendos a pagar”, por ser considerada como uma obrigação legal prevista no estatuto social da Companhia.

2.3.24 Resultado básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento.

2.4. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as IFRSs novas e abaixo relacionadas:

<u>IFRS</u>	<u>CPC</u>	<u>Tema</u>	<u>Vigência</u>
IFRS 9	CPC 48	Instrumentos Financeiros	1º de janeiro de 2018
IFRS 15	CPC 47	Receitas de Contratos com Clientes	1º de janeiro de 2018
Alterações à IFRS 2	não editado	Pagamentos Baseados em Ações	A ser determinada
Alterações à IFRS 10 e IAS 28	não editado	Coligada ou “Joint Venture”	A ser determinada
IFRIC 22	não editado	Adiantamentos em Moedas Estrangeiras	1º de janeiro de 2018
Melhorias Anuais	não editado	Ciclo de IFRSs 2014–2017	1º de janeiro de 2017 e 2018

A Administração da Companhia ainda não avaliou as novas normas, mas não espera impactos significativos, exceto pela IFRS 15 e IFRS 9 que detalhamos a seguir:

CPC 47 (IFRS 15)

Em novembro de 2016, o CPC emitiu o pronunciamento “CPC 47– Receitas de Contratos com Clientes” (IFRS 15) que estabeleceu novos critérios de reconhecimento de receita baseado, principalmente, na transferência de controle de um bem ou serviço. Esta avaliação, segundo os critérios da norma, irá determinar como uma entidade deverá reconhecer as receitas de um contrato de venda de unidades imobiliárias, se num momento específico ou ao longo do tempo.

Entidades do setor imobiliário em conjunto com o CPC apresentaram ao IFRIC (entidade do IASB), no final de 2017, sua interpretação sobre a aplicação da norma frente aos modelos de contratos aplicados no Brasil. Ainda não houve resposta do IFRIC sobre este tema.

A área técnica da CVM, publicou o Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 1/2018, orientando as entidades no sentido de observar o que está previsto na OCPC 04 (aprovada pela Deliberação CVM nº 653/2010) ainda vigente, aplicando-se os ajustes que se fizerem necessários em função da vigência da IFRS 15 para períodos anuais a partir de 1º de janeiro de 2018, até que haja alinhamento sobre a aplicação ou não do

reconhecimento de receita ao longo do tempo. Desta forma, a Companhia aguarda a conclusão do tema para mensurar, caso aplicável, eventual impacto da aplicação da norma em suas demonstrações financeiras.

CPC 48 (IFRS 09)

A IFRS 9 substitui as orientações existentes na IAS 39 (CPC 38) Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração e inclui novos modelos para a classificação e mensuração de instrumentos financeiros e a mensuração de perdas prospectivas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais, como também novos requisitos sobre a contabilização de hedge. A norma mantém as orientações existentes sobre o reconhecimento e desreconhecimento de instrumentos financeiros da IAS 39. A IFRS 9 é efetiva para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018.

Em decorrência das discussões mantidas sobre a aplicação do IFRS 15 (CPC 47), em vigor a partir de 1º de janeiro de 2018, a Companhia não pode estimar os efeitos da adoção dessa norma.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caixas e Bancos	2.461	16.758	99.449	171.538
Certificado de Depósito Bancário e operações compromissadas (i)	47.311	265.205	96.181	342.219
	49.772	281.963	195.630	513.757

- (i) Aplicações financeiras que possuem conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e não estão sujeitas a um significativo risco de mudança de valor e a Companhia possui direito de resgate imediato, têm rendimento médio de 92,52% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

4. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Certificados de depósito bancário (i)	17.876	16.811	178.553	320.684
Fundos de investimento exclusivo (ii)	348.183	301.663	688.178	647.629
Titulos do Governo – NTN B	-	114.469	-	150.864
Letras Financeiras (iii)	20.452	-	20.452	-
Fundo de investimento diversos (iv)	129.458	23.013	129.532	23.013
Certificados de créditos imobiliários (v)	32.484	-	32.484	-
Outros créditos imobiliários (vi)	117.931	42.345	117.932	42.344
	666.384	498.301	1.167.131	1.184.534
Circulante	547.401	369.305	1.047.498	1.016.529
Não Circulante	118.983	128.996	119.633	168.005

- (i) Aplicações financeiras remuneradas à taxa média de 92,52% do CDI e não possui liquidez imediata.

- (ii) A Companhia possui aplicação nos fundos de investimentos exclusivos BRACYR e CYR18, administrados pelo Banco Safra S.A. e Banco Santander S.A. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. Os fundos são compostos por títulos de renda fixa e foram remunerados à taxa média de 100,56% do CDI.
- (iii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 114,25% do CDI.
- (iv) A Companhia possui aplicação em fundos de investimentos abertos e multimercados, administrados pelo banco Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A, XP Investimentos CCTVM S/A, Banco Safra S.A, Banco Santander S.A, Caixa Economica Federal, Banco Bradesco S.A e Banco BNY Mellon Banco S.A, respectivamente. A instituição financeira é responsável pela custódia dos ativos integrantes da carteira do fundo e pela liquidação financeira de suas operações. O Fundo é composto por títulos com renda variável e foram remunerados à taxa média de 150,53% do CDI.
- (v) Aplicação em CRI sêniores e subordinados, estes títulos tiveram remuneração média de 8,25% a.a.
- (vi) São representados, substancialmente, por cédulas de crédito imobiliário, estes títulos possuem remuneração média de 12% a.a.+ inflação.

A composição do fundo de investimento exclusivo, na proporção das cotas detidas pela Companhia, é demonstrada a seguir:

	<u>Consolidado</u> <u>2017</u>	<u>Consolidado</u> <u>2016</u>
Certificados de depósito bancário	67.661	87.546
Fundo de investimento e cotas (iii)	212.234	101.189
Letras financeiras (ii)	215.470	216.002
Operações compromissadas	4.563	21.447
Títulos publicos federais (i)	188.250	221.445
	<u>688.178</u>	<u>647.629</u>

- (i) Título Público à taxa de 100,14% do SELIC.
- (ii) Letras financeiras remuneradas à taxa média de 102,70% do CDI.
- (iii) Fundos de investimentos à taxa de 100,56% do CDI.

5. CONTAS A RECEBER

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Empreendimentos concluídos	<u>10.119</u>	<u>11.620</u>	<u>1.399.075</u>	<u>1.286.697</u>
Empreendimentos em construção				
Receita apropriada	-	-	4.088.623	6.552.916
Parcelas recebidas	-	-	(2.799.234)	(4.407.409)
	-	-	1.289.389	2.145.507
Ajuste a valor presente (AVP)	-	-	(24.467)	(55.057)
	-	-	1.264.922	2.090.450
Contas a receber de vendas apropriado	<u>10.119</u>	<u>11.620</u>	<u>2.663.997</u>	<u>3.377.147</u>
Prestação de serviços	-	-	3.237	2.645
Total do contas a receber	<u>10.119</u>	<u>11.620</u>	<u>2.667.234</u>	<u>3.379.792</u>
Circulante	4.434	10.853	2.069.412	2.615.078
Não Circulante	5.685	767	597.822	764.714

O saldo de contas a receber de venda de imóveis em construção é atualizado pela variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves, os recebíveis rendem juros de 12% ao ano mais correção monetária pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M.

O ajuste a valor presente é calculado sobre os saldos de contas a receber de unidades não concluídas, considerando o prazo estimado até a entrega das chaves, utilizando a maior taxa entre a taxa média de remuneração de títulos públicos (NTN-B) e a taxa média de captação praticada pela Companhia, sem inflação, para os financiamentos obtidos. A taxa média utilizada para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 foi de 4,48% ao ano (6,10% em 31 de dezembro de 2016). O ajuste a valor presente contabilizado ao resultado, na rubrica de "Receita líquida", totalizou no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 R\$30.591 (R\$3.507 em 31 de dezembro de 2016).

A provisão para créditos de realização duvidosa é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia e suas controladas não serão capazes de cobrar todos os valores devidos, de acordo com os prazos originais das contas a receber. Caso existam indícios de que o valor registrado seja menor que o valor recuperável do contas a receber, a provisão será constituída, vide provisão para distratos (nota explicativa 19).

O saldo das contas a receber de unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras consolidadas, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida pela evolução das obras, líquida das parcelas já recebidas.

Como informação adicional, demonstramos a seguir os saldos integrais ainda não refletidos nas demonstrações financeiras:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Incorporação e revenda de imóveis:				
Total no ativo circulante	4.434	10.853	2.066.175	2.612.433
Total no ativo não circulante	5.685	767	597.822	764.714
	<u>10.119</u>	<u>11.620</u>	<u>2.663.997</u>	<u>3.377.147</u>
Total de vendas contratadas a apropriar	-	-	1.654.031	2.164.418
Parcela classificada em adiantamento de clientes	-	-	(119.794)	(67.633)
	<u>10.119</u>	<u>11.620</u>	<u>4.198.234</u>	<u>5.473.932</u>
Circulante	4.434	10.853	2.654.167	3.292.085
Não Circulante	5.685	767	1.544.067	2.181.847

A classificação no ativo não circulante é determinada pelos montantes que se espera receber, conforme fluxo contratual, com vencimentos a partir do 12º mês.

Cronograma da carteira de recebíveis por incorporação e revenda de imóveis

A carteira a seguir é apresentada com base na expectativa de recebimentos, considerando a receita já reconhecida e a reconhecer, como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
12 Meses	4.434	10.853	2.654.167	3.292.085
24 Meses	1.306	746	893.830	1.342.360
36 Meses	999	21	477.155	630.845
48 Meses	891	-	83.544	91.234
Acima de 48 Meses	2.489	-	89.539	117.408
Total	10.119	11.620	4.198.235	5.473.932

Em 31 de dezembro de 2017, o montante de parcelas vencidas há mais de 360 dias em nossa carteira de recebíveis no consolidado era de R\$41.955 (R\$57.784 em 31 de dezembro de 2016).

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

Representados pelos custos das unidades imobiliárias disponíveis para venda (imóveis prontos e em construção), terrenos para futuras incorporações e adiantamentos para aquisição de terrenos, demonstrados a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Imóveis em construção	-	12.051	1.439.956	1.978.007
Imóveis concluídos	16.670	4.785	1.201.285	934.463
Terrenos para futuras incorporações (a)	30.928	29.064	1.782.213	1.834.181
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	-	108.385	106.015
Encargos capitalizados ao estoque (b)	-	-	217.916	219.194
	47.598	45.900	4.749.755	5.071.860
Circulante	47.598	16.836	3.218.341	3.656.791
Não Circulante	-	29.064	1.531.414	1.415.069

- (a) A classificação dos terrenos para futuras incorporações entre o ativo circulante e o não circulante é realizada mediante a expectativa de prazo para o lançamento dos empreendimentos imobiliários, revisada periodicamente pela Administração. Os imóveis em construção e imóveis concluídos são classificados no ativo circulante, tendo em vista a sua disponibilidade para venda.
- (b) O saldo dos encargos capitalizados no consolidado, representaram R\$144.687 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$73.229 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$217.915 em 31 de dezembro de 2017, (encargos de SFH de R\$128.192, encargos de outras dívidas de R\$91.001, perfazendo total de R\$219.193 em 31 de dezembro de 2016).
- (b.1) A apropriação dos encargos capitalizados na demonstração de resultado consolidada, na rubrica "Custo de imóveis vendidos", totalizaram R\$155.587 referentes a encargos do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e R\$20.287 referentes a encargos de outras dívidas, perfazendo um total de R\$176.414 em 31 de dezembro de 2017, (encargos de SFH de R\$185.931, encargos de outras dívidas de R\$16.821, perfazendo um total de R\$202.752 em 31 de dezembro de 2016), sendo apropriados ao resultado de acordo com a OCPC 01 (R1). O saldo de encargos capitalizados ao estoque foi reduzido em R\$1.772, referentes às empresas investidas que deixaram de ser consolidadas ou que foram vendidas no período.

7. INVESTIMENTOS

a) As principais informações das participações societárias diretas estão resumidas a seguir:

	Participação - %				Lucro (prejuízo) líquido do exercício								
	2017		2016		Patrimônio líquido		Investimento		Equivalência				
	Total	Direta	Total	Direta	2017	2016	2017	2016	2017	2016			
Austria Incorporadora Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	28.953	26.981	1.435	2.967	14.476	13.491	718	1.484	
Cabo Frio Incorporadora Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	35.543	36.210	(787)	20.709	17.771	18.105	(394)	10.354	
Camargo Correa Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	16.987	13.262	(340)	64	8.493	6.631	(170)	32	
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	28.098	27.270	(146)	(118)	28.098	27.270	(146)	(118)	
Carapa Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00	60,00	60,00	48.393	35.065	13.564	25.500	29.036	21.039	8.138	15.300	
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,50	32,50	32,50	32,50	85.003	139.309	17.414	(50.268)	27.626	45.276	5.659	(16.337)	
CBR 014 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	14.023	15.285	(2.181)	10.261	14.023	15.285	(2.181)	10.261	
CBR 016 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	10.739	5.930	1.888	13	10.739	5.930	1.888	13	
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	163.791	155.068	(10.562)	(10.830)	81.896	77.534	(5.281)	(5.415)	
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	110.368	110.304	64	(11)	55.184	55.152	32	(5)	
CBR 031 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	107.076	117.163	12.010	22.176	107.076	117.163	12.010	22.176	
CBR 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(iv)	50,00	50,00	-	-	103.617	-	(3)	51.808	-	(1)	-	
CHL Lxxviii Incorporações Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	18.276	18.797	756	(245)	9.138	9.399	378	(122)	
Country de Investimentos Imobiliários Ltda	(ii)	97,25	97,25	97,25	72,25	13.199	12.703	970	15.25	12.836	944	1.102	
Cury Construtora E Incorporadora S/A	50,00	50,00	50,00	50,00	252.726	229.039	120.130	92.863	126.363	114.519	60.065	46.431	
Cyrela Aconagua Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	49.526	52.043	(158)	(1.692)	49.526	52.043	(158)	(1.692)	
Cyrela Anis Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	37.441	55.465	(2.274)	6.478	37.441	55.465	(2.274)	6.478	
Cyrela Asteca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	44.857	38.588	(77)	(561)	44.857	38.588	(77)	(561)	
Cyrela Austurias Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	80,00	80,00	17.766	13.018	4.748	6.915	14.213	10.414	3.799	5.532	
Cyrela Borgonha Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	80,00	80,00	12.671	3.061	(2)	173	10.137	2.449	(2)	138	
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	48.263	66.450	(14.944)	18.044	48.263	66.450	(14.944)	18.044	
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	32.871	32.538	333	18.021	32.871	32.538	333	18.021	
Cyrela Empreendimentos Imobiliários Comercial Importadora e Exportadora Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	20.656	35.320	(5.351)	1.210	20.656	35.320	(5.351)	1.210	
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	51.480	58.608	(2.864)	(3.065)	51.480	58.608	(2.864)	(3.065)	
Cyrela Grenwood de Investimentos Imobiliários Ltda	(ii)	95,75	75,00	95,75	55,00	41.568	32.590	(551)	(651)	31.176	17.924	(413)	(358)
Cyrela Imobiliária Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	45.923	49.563	1.829	310	45.923	49.563	1.829	310	
Cyrela Índice Empreendimentos Imobiliários Ltda	72,00	72,00	72,00	72,00	32.939	47.678	8.477	3.827	23.716	34.328	6.103	2.756	
Cyrela Indonesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	44.385	47.590	2.282	25.245	44.385	47.590	2.282	25.245	
Cyrela Magik Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	80,00	80,00	25.048	46.561	1.007	11.779	20.038	37.248	806	9.424	
Cyrela Maguan Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	11.853	7.904	6.493	5.104	11.853	7.904	6.493	5.104	
Cyrela Malasia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	14.102	22.050	(1.989)	(3.882)	14.102	22.050	(1.989)	(3.882)	
Cyrela Malibu Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	10.243	10.221	(11)	11	10.243	10.221	(11)	11	
Cyrela Montblanc Empreendimentos Imobiliários Ltda	(ii)	99,99	99,99	100,00	100,00	134.084	154.385	(31.345)	(41.892)	134.071	154.385	(31.342)	(41.892)
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	186.332	202.778	11.136	26.650	186.332	202.778	11.136	26.650	
Cyrela Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	85.474	112.994	4.580	(26.742)	85.474	112.994	4.580	(26.742)	
Cyrela Pacifico Empreendimentos Imobiliários S/A	80,00	80,00	80,00	80,00	29.104	30.176	28	165	23.283	24.141	22	132	
Cyrela Pamplona Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	12.849	10.273	(326)	879	12.849	10.273	(326)	879	
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	62.646	74.271	(14.391)	20.496	62.646	74.271	(14.391)	20.496	
Cyrela Perola Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	11.187	5.693	3.877	(0)	11.187	5.693	3.877	-	
Cyrela Piracema Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	26.565	25.510	(49)	19	26.565	25.510	(49)	19	
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	44.261	53.543	31.380	(2.638)	44.261	53.543	31.380	(2.638)	
Cyrela Puglia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	28.624	2.049	(228)	3.540	28.624	2.049	(228)	3.540	
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	162.435	166.557	(4.122)	35.687	162.435	166.557	(4.122)	35.687	
Cyrela Rjz Construtora e Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	84,17	100,00	84,17	107.514	101.760	(25.300)	(2.491)	90.490	85.647	(21.294)	(2.096)	
Cyrela Rjz Empreendimentos Imobiliários Ltda	97,45	59,90	97,45	59,90	82.107	98.140	1.146	(830)	49.182	58.786	(86)	(497)	
Cyrela Rjz Jgontijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	43,00	25,00	43,00	25,00	122.152	189.497	33.872	15.316	30.538	47.374	8.468	3.829	
Cyrela Suécia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	50,00	100,00	50,00	62.552	107.919	(9.367)	(14.382)	31.276	53.960	(4.684)	(7.191)	
Cyrela Vermont de Investimentos Imobiliários Ltda	(ii)	97,90	85,00	97,90	50,00	13.498	13.164	(122)	(475)	11.473	6.582	(104)	(238)
Cyrela Violeta Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	18.289	17.862	(245)	(1)	18.289	17.862	(245)	(1)	
Dona Margarida II Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	24.204	18.556	6.030	(547)	24.204	18.556	6.030	(547)	
Fazenda Sao Joao Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	85,00	85,00	85,00	85,00	23.433	23.401	(2)	(31)	19.918	19.890	(2)	(26)	
Flamingo Investimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	13.426	12.197	(1)	(76)	13.426	12.197	(1)	(76)	
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S/A	100,00	100,00	100,00	100,00	709.460	693.178	67.207	58.312	709.460	693.178	67.207	58.312	
Iracema Incorporadora Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	57.069	56.198	3	6	28.535	28.099	2	3	
Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	31.913	47.177	(15.265)	(15.100)	15.956	23.589	(7.632)	(7.550)	
Líder Cyrela Df 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	34.551	33.532	94	(2.071)	34.551	33.532	94	(2.071)	
Living 002 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	12.746	6.127	6.649	1.556	12.746	6.127	6.649	1.556	
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda	75,00	50,00	75,00	50,00	24.580	13.638	10.942	13.128	12.290	6.819	5.471	6.564	
Living Cedro Empreendimentos Imobiliários Ltda	(ii)	100,00	100,00	100,00	50,00	125.317	46.320	(28.900)	22.130	125.317	23.160	(28.900)	11.065
Living Empreendimentos Imobiliários S/A	100,00	100,00	100,00	100,00	724.397	725.899	(22.510)	54.628	724.397	725.899	(22.510)	54.628	
Living Sabino Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	11.311	5.708	4.510	1.279	11.311	5.708	4.510	1.279	
Living Salazares Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	14.312	7.135	5.985	465	14.312	7.135	5.985	465	
Living Talara Empreendimentos Imobiliários Ltda	70,00	40,00	70,00	40,00	12.813	6.704	6.109	2.813	5.125	2.682	2.444	1.125	
Lorena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	55,00	10,00	55,00	10,00	17.358	5.265	21.602	6.670	1.736	527	2.160	667	
Luanda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	103.453	104.352	5.145	7.740	103.453	104.352	5.145	7.740	
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	50,00	50,00	50,00	32.918	35.949	(2.401)	434	16.459	17.974	(1.200)	217	
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	155.908	566.235	47.238	65.279	77.954	283.118	23.619	32.639	
Mac Veneza Empreendimentos Imobiliários Ltda	(ii)	50,00	50,00	74,51	50,00	60.928	44.000	8	6	30.464	22.000	4	3
Marques de Itu SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	24.509	23.181	902	3.506	12.255	11.591	451	1.753	
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	11.928	11.758	(1)	9	5.964	5.879	-	4	
Pioneer-4 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(iii)	100,00	100,00	-	-	15.410	-	118	-	15.410	-	118	-
Plano & Plano Construções e Participações Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	273.635	310.431	(1.796)	8.324	273.635	310.431	(1.796)	8.324	
Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	40.686	8.779	31.907	8.769	20.343	4.390	15.953	4.385	

	Participação - %				Lucro (prejuízo) líquido do exercício							
	2017		2016		Patrimônio líquido		Investimento		Equivalência			
	Total	Direta	Total	Direta	2017	2016	2017	2016	2017	2016		
Plano Amoreira Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00	60,00	100,00	60,00	70.383	100.232	15.151	38.463	42.230	60.139	9.091	23.078
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	10.822	15.007	(4.186)	1.008	5.411	7.504	(2.093)	504
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S/A	30,00	15,00	30,00	15,00	14.805	18.610	(3.805)	2.254	2.221	2.791	(571)	338
Ravenna Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	51.448	46.206	7.641	9.025	51.448	46.206	7.641	9.025
Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	29.699	3.232	6.198	755	14.850	1.616	3.099	377
Rua dos Alpes Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	37.312	38.435	2.563	2.338	37.312	38.435	2.563	2.338
SCP Veredas Burity Fase II	60,00	6,00	60,00	6,00	17.184	17.635	1.737	(1.323)	1.031	1.058	104	(79)
SCP Vinson Praça Piratininga	(iv) 2,92	2,92	-	-	24.823	-	2.941	-	725	83.149	86	-
Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda	(iv) 50,00	50,00	-	-	106.631	-	6.496	-	53.315	-	3.248	-
Seller Consultoria Imobiliários e Representações Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	14.173	15.388	(28.220)	(29.233)	14.173	15.388	(28.220)	(29.233)
SK Realty Empreendimentos Imobiliários S/A	50,00	50,00	50,00	50,00	172.245	149.019	31.353	23.727	86.122	74.509	15.676	11.864
SPE Barbacena Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	47.592	42.919	4.524	8.249	23.796	21.460	2.262	4.125
SPE Brasil Incorporação 28 Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	12.213	22.689	695	1.855	6.107	11.345	347	927
SPE Brasil Incorporação 83 Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	44.599	27.180	(4.689)	3.089	22.300	13.590	(2.345)	1.545
SPE CHL.Cv Incorporacoes Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	12.411	18.088	(3.162)	(10.085)	6.205	9.044	(1.581)	(5.043)
SPE Faicalville Incorporação 1 Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	14.424	23.673	225	(3.353)	7.212	11.836	112	(1.677)
Tamoios Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	60,00	60,00	60,00	60,00	28.802	28.294	816	(1.533)	17.281	16.977	490	(920)
Tecnisa S/A	(ii) 7,91	7,91	13,62	13,62	1.049.061	1.420.976	(520.652)	(448.981)	56.464	79.458	(4.843)	(8.224)
Toulon Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	100,00	100,00	100,00	100,00	21.301	21.288	-	(5.128)	21.301	21.288	-	(5.128)
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	74,51	74,51	74,51	74,51	126.145	111.595	15.961	(737)	93.991	-	11.892	(549)
Outras 256 SPEs com PL até 10MM					420.523	2.088.117	(207.645)	(76.878)	348.106	558.056	(184.210)	(74.807)
Sub-total									5.335.239	5.657.762	(24.866)	286.726
Capitalização de Juros (i)									49.474	63.924	(15.859)	(12.079)
									5.384.713	5.721.686	(40.725)	274.647

- (i) Os investimentos da controladora possuem a capitalização dos juros dos empréstimos, financiamentos e debêntures, que são identificados diretamente aos empreendimentos imobiliários de suas investidas. No consolidado, esses valores são capitalizados aos estoques, conforme nota explicativa nº 6.
- (ii) Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação.
- (iii) Aquisição de controladora
- (iv) Refere-se à constituição de nova empresa.

A movimentação dos investimentos na Companhia pode ser assim apresentada:

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31 de Dezembro de 2015	5.702.882	745.841
Subscrição / (Redução) de capital	254.363	167.698
Dividendos	(516.703)	(59.632)
Equivalência patrimonial	274.647	49.438
Capitalização dos Juros	6.497	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2016	5.721.686	903.345
Saldo em 31 de Dezembro de 2016	5.721.686	903.345
Subscrição / (Redução) de capital	640.773	157.088
Dividendos	(938.430)	(297.301)
Equivalência patrimonial	(40.725)	73.690
Capitalização dos Juros	1.409	-
Saldo em 31 de Dezembro de 2017	5.384.713	836.822

b) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultado das sociedades consolidadas e com controle compartilhado ou coligadas, de forma direta e indireta, considerados nas demonstrações financeiras consolidadas, em 31 de dezembro de 2017 e em 31 de dezembro de 2016, podem ser assim demonstrados:

	% Participação		2017				2016			
	2017	2016	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) líquido do exercício	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro (Prejuízo) líquido do exercício
Abdo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	28.563	1.291	27.272	(486)	28.738	2.134	26.604	2
Ak 19 - Empreendimentos E Participações Ltda	26,00	26,00	134.712	85.401	49.311	(3.462)	124.950	83.165	41.785	4.827
Alphaville Nova Esplanada 3 Empreendimentos Ltda	25,00	25,00	37.526	8.123	29.404	(9.742)	54.562	7.174	47.388	1.759
Andora Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	171.816	100.431	71.386	47.058	110.239	45.691	64.548	39.203
Api Spe35 Planejamento E Desenvolvimento Ltda	50,00	50,00	26.202	13.515	12.687	7.915	23.544	16.009	7.535	2.923
Australia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	27.077	5.949	21.129	2.498	33.162	15.762	17.400	(4.752)
Austria Incorporadora Ltda	50,00	50,00	34.342	5.390	28.953	1.435	31.679	4.698	26.981	2.967
Batel Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	35.861	11.198	24.663	(2.391)	75.667	39.238	36.429	9.987
Bello Villainho Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	13.904	93	13.810	27	13.947	163	13.783	122
Cabo Frio Incorporadora Ltda	50,00	50,00	35.897	354	35.543	(787)	40.199	3.989	36.210	20.709
Camargo Correa Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	50,00	50,00	19.240	2.254	16.987	(340)	20.052	6.790	13.262	64
Campos Sales Empreendimentos Imobiliários Ltda	40,00	40,00	51.324	17.690	33.634	(6.453)	75.927	35.840	40.087	8.430
Canoa Quebrada Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	28.144	46	28.098	(146)	27.597	327	27.270	(118)
Carapa Empreendimentos Imobiliários Ltda	60,00	60,00	137.786	89.393	48.393	13.564	99.789	64.724	35.065	25.500
CBR 008 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	152.144	78.708	73.436	(26.663)	200.335	136.400	63.935	(5.320)
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,50	32,50	98.151	13.148	85.003	17.414	187.023	47.714	139.309	(50.268)
CBR 014 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	23.565	9.543	14.023	(2.181)	22.797	7.511	15.285	10.261
CBR 016 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	11.530	790	10.739	1.888	6.431	500	5.930	13
CBR 024 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	261.400	97.609	163.791	(10.562)	225.860	70.792	155.068	(10.830)
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	243.420	133.052	110.368	64	231.080	120.776	110.304	(11)
CBR 031 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	133.015	25.975	107.076	12.010	134.407	17.244	117.163	22.176
CBR 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(iii) 50,00	-	103.625	8	103.617	(8)	-	-	-	-
CCISA 02 Incorporadora Ltda	49,95	49,95	28.202	9.361	18.841	1.199	30.936	13.294	17.642	4.559
CCISA 03 Incorporadora Ltda	25,00	25,00	62.763	29.563	33.200	5.555	91.574	11.042	80.532	3.365
CCISA 04 Incorporadora Ltda	49,95	49,95	38.828	6.960	31.867	1.284	54.798	24.214	30.584	10.991
CCISA 05 Incorporadora Ltda	25,00	25,00	69.821	9.837	59.984	(251)	81.791	21.556	60.235	1.961
CCISA 11 Incorporadora Ltda	49,95	49,95	14.423	1.592	12.831	5.569	20.277	13.016	7.262	6.943
CCISA 12 Incorporadora Ltda	49,95	49,95	22.367	11.900	10.468	9.068	26.324	19.321	7.003	4.646
CCISA 25 Incorporadora Ltda	49,95	49,95	73.934	57.074	16.860	12.849	40.402	36.391	4.011	4.043
Chillan Investimentos Imobiliários Ltda	25,00	25,00	31.140	1.288	29.852	2.113	30.106	1.766	28.340	7.201
Chil Lxxviii Incorporações Ltda	50,00	50,00	35.593	17.317	18.276	756	35.979	17.182	18.797	(245)
Country De Investimentos Imobiliários Ltda	97,25	97,25	15.484	2.286	13.199	970	13.818	1.115	12.703	1.525
Cury Construtora E Incorporadora S/A	50,00	50,00	692.131	439.405	252.726	120.130	630.653	401.614	229.039	92.863
Cyrela Aconagua Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	50.890	1.364	49.526	(158)	52.919	876	52.043	(1.692)
Cyrela Andrade Mendonca Jcm Empreendimentos Imobiliários Spe S/A	85,00	85,00	26.710	13.093	13.617	(3.776)	63.852	31.973	31.879	(8.759)
Cyrela Anis Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	39.691	2.250	37.441	(2.274)	63.293	7.828	55.465	6.478
Cyrela Asteca Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	44.924	67	44.857	(77)	38.890	302	38.588	(561)
Cyrela Asturias Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	39.603	21.837	17.766	4.748	35.032	22.014	13.018	6.915
Cyrela Borgonha Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	12.679	8	12.671	(2)	3.074	13	3.061	173
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	74.920	26.657	48.263	(14.944)	79.989	13.539	66.450	18.044
Cyrela Ccp Canela Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	32.003	8	31.995	(389)	32.287	9	32.278	(102)
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	115.441	82.570	32.871	333	108.576	76.038	32.538	18.021
Cyrela Diamante Empreendimentos Imobiliários Ltda	51,02	51,02	17.274	2.089	15.186	1.977	19.684	5.517	14.167	318
Cyrela Empreendimentos Imobiliários Comercial Importadora E Exportadora Ltda	100,00	100,00	22.257	1.601	20.656	(5.351)	36.795	1.475	35.320	1.210
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	119.753	68.273	51.480	(2.864)	141.268	82.660	58.608	(3.065)
Cyrela Greenwood De Investimentos Imobiliários Ltda	95,75	95,75	41.664	97	41.568	(551)	36.804	4.214	32.590	(651)
Cyrela Imobiliária Ltda	100,00	100,00	54.023	8.099	45.923	1.829	63.666	14.103	49.563	310
Cyrela Índico Empreendimentos Imobiliários Ltda	72,00	72,00	32.940	1	32.939	8.477	47.678		47.678	3.827
Cyrela Indonesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	46.383	1.998	44.385	2.282	103.662	56.072	47.590	25.245
Cyrela Magik Monaco Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	62.644	37.596	25.048	1.007	90.110	43.549	46.561	11.779
Cyrela Maguari Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	29.587	17.734	11.853	6.493	23.662	15.758	7.904	5.104
Cyrela Malasia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	18.398	4.297	14.102	(1.989)	29.420	7.370	22.050	(3.882)
Cyrela Malibu Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	10.244	-	10.243	(11)	10.257	36	10.221	11
Cyrela Montblanc Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	172.073	37.988	134.084	(31.345)	223.139	68.754	154.385	(41.892)
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	209.187	22.855	186.332	11.136	261.391	58.613	202.778	26.650
Cyrela Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	89.336	3.863	85.474	4.580	115.584	2.590	112.994	(26.742)
Cyrela Pacifico Empreendimentos Imobiliários S/A	80,00	80,00	29.218	114	29.104	28	30.192	16	30.176	165
Cyrela Pamplona Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	25.808	12.958	12.849	(326)	19.214	8.941	10.273	879
Cyrela Parana Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	87.677	16.359	71.318	(1.894)	101.331	37.221	64.110	(12.403)
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	178.003	115.357	62.646	(14.391)	208.584	134.313	74.271	20.496
Cyrela Perola Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	12.009	822	11.187	3.877	5.694	1	5.693	(0)
Cyrela Piracema Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	27.993	1.428	26.565	(49)	31.892	6.382	25.510	19
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	72.501	15.660	56.841	(6.949)	128.162	51.967	76.195	(9.495)
Cyrela Portugal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	72.255	27.993	44.261	31.380	53.642	99	53.543	(2.638)
Cyrela Puglia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	29.674	1.051	28.624	(228)	10.439	8.390	2.049	3.540
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	457.588	295.153	162.435	(4.122)	422.306	255.749	166.557	35.687
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	123.509	15.995	107.514	(25.300)	120.625	18.865	101.760	(2.491)
Cyrela Rjz Empreendimentos Imobiliários Ltda	97,45	97,45	42.177	(39.931)	82.107	1.146	57.205	(40.935)	98.140	(830)
Cyrela Rjz Jcogonijo Empreendimentos Imobiliários Ltda	43,00	43,00	219.789	97.636	122.152	33.872	291.351	101.854	189.497	15.316
Cyrela Somerset De Investimentos Imobiliários Ltda	83,00	83,00	25.436	384	25.052	(126)	25.144	1.677	23.467	(800)
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	242.658	180.106	62.552	(9.367)	282.677	174.758	107.919	(14.382)
Cyrela Sul 001 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	92,50	92,50	136.830	10.070	126.760	52.516	105.511	36.317	69.194	53.159
Cyrela Sul 002 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	92,50	92,50	34.531	2.528	32.003	9.067	19.696	3.616	16.079	6.557
Cyrela Sul 003 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	92,50	92,50	24.467	6.971	17.496	5.323	15.785	125	15.659	(56)
Cyrela Sul 004 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	92,50	92,50	18.060	6	18.054	(144)	16.364	16	16.348	(322)
Cyrela Sul 006 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	92,50	92,50	27.083	12.972	14.111	2.297	17.237	2.532	14.705	2.818
Cyrela Sul 008 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	90,00	90,00	28.895	2.517	26.378	(1.219)	24.643	182	24.461	(1.049)
Cyrela Sul 013 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	92,50	92,50	34.223	14.854	19.369	5.582	39.065	19.324	19.741	12.541
Cyrela Sul 014 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	90,00	90,00	55.995	29.099	26.897	21.987	44.329	36.419	7.910	5.691
Cyrela Tupiza Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	28.701	17.636	11.065	(2.417)	35.772	22.290	13.482	(3.402)

- (i) Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação.
- (ii) Refere-se à alteração de participação indireta para direta.
- (iii) Refere-se à constituição de nova empresa.

c) Investimentos no exterior:

As demonstrações financeiras da sociedade controlada sob controle comum Cyrsa S.A. (sediada na Argentina), cuja moeda funcional corresponde ao peso argentino, foram convertidas para reais utilizando-se a taxa de câmbio em vigor em 31 de dezembro de 2017 R\$0,1755 (31 de dezembro de 2016: R\$0,2056). Os efeitos de conversão do balanço para a moeda de apresentação da Companhia estão refletidos em “Outros resultados abrangentes”, no patrimônio líquido, representado por R\$56.062 em 31 de dezembro de 2017.

Investimentos em sociedades localizadas no exterior

Brazil Realty Serviços e Investimentos Ltd.: Essa controlada está localizada em Bahamas e, na essência, é uma extensão das atividades financeiras da Companhia, sendo sua moeda funcional o dólar. Não possui ativos e passivos relevantes em 31 de dezembro de 2017.

d) Composição dos investimentos apresentados no consolidado:

	Participação - %				Patrimônio líquido		Lucro (prejuízo) líquido do exercício		Investimento		Equivalência		
	2017		2016		2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	
	Total	Direta (i)	Total	Direta (i)									
Ak 19 - Empreendimentos E Participações Ltda	26,00	26,00	26,00	26,00	49.311	41.785	(3.462)	4.827	12.821	10.864	(900)	1.255	
Austria Incorporadora Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	28.953	26.981	1.435	2.967	14.476	13.491	718	1.484	
Belo Villarinho Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	13.810	13.783	27	122	6.905	6.892	14	61	
Cabo Frio Incorporadora Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	35.543	36.210	(787)	20.709	17.771	18.105	(394)	10.354	
Camargo Correa Cyrela Empr Im SPE Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	16.987	13.262	(340)	64	8.493	6.631	(170)	32	
CBR 011 Empreendimentos Imobiliários Ltda	32,50	32,50	32,50	32,50	85.003	139.309	17.414	(50.268)	27.626	45.276	5.659	(16.337)	
CBR 051 Empreendimentos Imobiliários Ltda	(v)	50,00	-	-	103.617	-	(3)	-	51.808	-	(1)	-	
CHL Lxviii Incorporações Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	18.276	18.797	756	(245)	9.138	9.399	378	(122)	
Cury Construtora E Incorporadora S/A	(ii)	50,00	50,00	50,00	252.726	229.039	120.130	92.863	126.363	114.519	60.065	46.431	
Fazenda Sao Joao Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	85,00	85,00	85,00	85,00	23.433	23.401	(2)	(31)	19.918	19.890	(2)	(26)	
Galeria Boulevard Negocios Imobiliários S/A	48,62	50,00	48,62	50,00	11.821	11.989	337	119	5.911	5.995	169	60	
Imperio do Ocidente Incorporações Ltda	(ii)	75,00	50,00	75,00	15.395	15.222	173	2.974	7.697	7.611	86	1.487	
Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	31.913	47.177	(15.265)	(15.100)	15.966	23.589	(7.632)	(7.550)	
Lamballe Incorporadora Ltda	(ii)	70,00	40,00	70,00	31.470	26.626	7.844	17.917	12.588	10.650	3.138	7.167	
Living Botucatu Empreendimentos Imobiliários Ltda	(ii)	75,00	50,00	75,00	24.580	13.638	10.942	13.128	12.290	6.819	5.471	6.564	
Living Talara Empreendimentos Imobiliários Ltda	(ii)	70,00	40,00	70,00	12.813	6.704	6.109	2.813	5.125	2.682	2.444	1.125	
Lucio Brazil Real Estate S/A	50,00	50,00	50,00	50,00	32.918	35.949	(2.401)	434	16.459	17.974	(1.200)	217	
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	155.908	566.235	47.238	-	77.954	-	23.619	-	
Mac Veneza Empreendimentos Imobiliários Ltda	(ii)	50,00	50,00	74,51	50,00	60.928	44.000	8	-	30.464	-	4	
Marques de Itu SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	24.509	23.181	902	3.506	12.255	11.591	451	1.753	
Moinho Velho Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	11.928	11.758	(1)	9	5.964	5.879	-	4	
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	10.822	15.007	(4.186)	1.008	5.411	7.504	(2.093)	504	
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empreendimentos Imobiliários S/A	30,00	15,00	30,00	15,00	14.805	18.610	(3.805)	2.254	2.221	8.374	(571)	1.014	
Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	29.699	3.232	6.198	755	14.850	1.616	3.099	377	
Rgc Urbanismo Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	24.958	14.898	212	5	12.479	7.449	106	3	
Santo Eliseu Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	10.896	9.910	846	(3)	5.448	4.955	423	(2)	
SCP Veredas Bunitas Fase II	60,00	6,00	60,00	6,00	17.184	17.635	1.737	(1.323)	1.031	1.058	104	(79)	
Seattle Empreendimentos Imobiliários Ltda	(v)	50,00	-	-	106.631	92.055	6.496	-	53.315	-	3.248	-	
SPE Barbacena Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	47.592	42.919	4.524	8.249	23.796	21.460	2.262	4.125	
SPE Brasil Incorporação 28 Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	12.213	22.689	695	6.107	11.345	347	927	-	
SPE Brasil Incorporação 83 Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	44.599	27.180	(4.689)	3.089	22.300	13.590	(2.345)	1.545	
SPE CHL Cv Incorporações Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	12.411	18.088	(3.162)	(10.085)	6.205	9.044	(1.581)	(5.043)	
SPE Faicalville Incorporação 1 Ltda	50,00	50,00	50,00	50,00	14.424	23.673	225	(3.353)	7.212	11.836	112	(1.677)	
Tamoios Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	60,00	60,00	60,00	60,00	28.802	28.294	816	(1.533)	17.281	16.977	490	(920)	
Tecnisa S/A	(iii) / (vi)	7,91	7,91	13,62	13,62	1.049.061	1.420.976	(520.652)	(448.981)	56.464	79.458	(4.843)	(8.224)
Teresopolis Empreendimentos Imobiliários Ltda	80,00	80,00	80,00	80,00	12.061	12.443	(137)	495	9.649	9.954	(110)	396	
Outras 89 SPE's com PL até 10MM					153.733	1.670.203	(28.113)	(27.330)	95.070	360.868	(16.875)	2.532	
									836.822	903.345	73.690	49.438	

- (i) Corresponde a participação da controladora e de suas subsidiárias que compõe os investimentos consolidados.
- (ii) Empresa controlada pela Cury Construtora e Incorporadora S/A.
- (iii) Alteração decorrente de aumento / (redução) na participação.

- (iv) Alteração de controle, passando de controlada para coligada.
- (v) Refere-se à constituição de nova empresa.
- (vi) Considerando as características de influência significativa sobre a investida (CPC 18 (R2) - Investimento em Coligada, em Controlada e em Empreendimentos Controlados em Conjunto), a Companhia classificou o investimento como participação em coligada e o resultado de equivalência patrimonial foi reconhecido líquido do ajuste a valor justo. A Companhia efetuou a apuração do ajuste a valor justo (CPC 15 - Combinação de Negócios) considerando as datas de ingresso na Tecnisa em 25 de agosto de 2016 e 27 de abril de 2017.

e) Investimento registrado ao valor justo

A participação societária da Companhia na Cyrela Commercial Properties S/A Empreendimentos e Participações foi reconhecida como investimento ao valor justo, em linha com o CPC 38 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração, dado que não há influência significativa sobre as decisões relevantes da Investida. O investimento totalizou R\$16.766, considerando 1.883.805 ações detidas pela Companhia e avaliados pelo valor de mercado por ação de R\$ 8,90, conforme último fechamento em 31 de dezembro de 2017.

8. IMOBILIZADO

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Custo:	Controladora						Total
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Benefeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	
Saldo em 31.12.2015	1.406	5.915	11.097	374	92	16.761	35.645
Adições	92	2	7	-	-	7.459	7.560
Saldo em 31.12.2016	1.498	5.917	11.104	374	92	24.220	43.205
Adições	19	4	173	-	-	1.727	1.923
Saldo em 31.12.2017	1.517	5.921	11.277	374	92	25.947	45.128

Depreciação:	Controladora						Total
	10% a.a. - Máquinas e equipamentos	10% a.a. - Móveis e utensílios	20% a.a. - Computadores	10% a.a. - Instalações	20% a.a. - Veículos	Benefeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	
Saldo em 31.12.2015	(893)	(3.716)	(9.312)	(209)	(92)	(15.308)	(29.530)
Depreciações	(127)	(591)	(839)	(38)	-	(1.508)	(3.105)
Saldo em 31.12.2016	(1.020)	(4.307)	(10.151)	(247)	(92)	(16.816)	(32.635)
Depreciações	(248)	(629)	(515)	(47)	-	(1.687)	(3.126)
Saldo em 31.12.2017	(1.268)	(4.936)	(10.666)	(294)	(92)	(18.503)	(35.759)

Saldo residual em 31.12.2015	513	2.199	1.785	165	-	1.453	6.115
Saldo residual em 31.12.2016	478	1.610	953	127	-	7.404	10.572
Saldo residual em 31.12.2017	250	984	611	80	-	7.444	9.369

Custo:	Consolidado							Total
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Instalações	Veículos	Benefeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Estande de Vendas (ii)	
Saldo em 31.12.2015	8.664	14.234	17.747	1.083	243	25.802	547.238	615.011
Adições	-	-	143	-	-	11.475	46.856	58.474
Baixas	(2.903)	(258)	-	-	(81)	-	(27.895)	(31.137)
Saldo em 31.12.2016	5.761	13.976	17.890	1.083	162	37.277	566.199	642.348
Adições	-	4.036	-	-	-	4.146	22.013	30.195
Baixas	(202)	-	(854)	-	-	-	(9.818)	(10.874)
Saldo em 31.12.2017	5.559	18.012	17.036	1.083	162	41.423	578.394	661.669

Depreciação:	Consolidado							Total
	10% a.a. - Máquinas e equipamentos	10% a.a. - Móveis e utensílios	20% a.a. - Computadores	10% a.a. - Instalações	20% a.a. - Veículos	Benefeitorias em Imóveis de Terceiros (i)	Estande de Vendas (ii)	
Saldo em 31.12.2015	(5.849)	(8.178)	(14.909)	(628)	(218)	(21.443)	(424.115)	(475.340)
Depreciações	1.891	(1.085)	(1.040)	(110)	67	(2.652)	(78.389)	(81.318)
Saldo em 31.12.2016	(3.958)	(9.263)	(15.949)	(738)	(151)	(24.095)	(502.504)	(556.658)
Depreciações	(487)	(1.266)	66	(138)	(9)	(3.787)	(38.231)	(43.852)
Saldo em 31.12.2017	(4.445)	(10.530)	(15.883)	(876)	(160)	(27.882)	(540.735)	(600.510)

Saldo residual em 31.12.2015	2.815	6.056	2.839	455	25	4.359	123.123	139.671
Saldo residual em 31.12.2016	1.803	4.713	1.941	345	11	13.182	63.695	85.690
Saldo residual em 31.12.2017	1.114	7.483	1.153	207	2	13.541	37.659	61.159

- (i) Os gastos são apropriados ao resultado conforme prazo de locação dos imóveis que variam de três até cinco anos.
- (ii) A depreciação é efetuada conforme a vida útil dos ativos, com prazo médio de 24 meses, utilizados durante o exercício de comercialização dos empreendimentos e apropriada no resultado na rubrica “Despesas com vendas”.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, não foram identificados ativos com necessidade de provisão para “Impairment”.

9. INTANGÍVEL

As movimentações estão demonstradas a seguir:

Custo:	Controladora					
	Marcas e patentes	Gastos com implantações	Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2015	37	72.620	25.032	97.689	138.217	235.906
Adições	-	951	182	1.133	1.407	2.540
Baixas	-	(808)	-	(808)	-	(808)
Saldo em 31.12.2016	37	72.763	25.214	98.014	139.624	237.638
Adições	-	26	165	191	-	191
Saldo em 31.12.2017	37	72.789	25.379	98.205	139.624	237.829

Amortização:	Controladora					
	Marcas e patentes	14% a.a. - Gastos com implantações	20% a.a. - Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2015	-	(27.533)	(14.345)	(41.878)	(101.491)	(143.369)
Amortizações	-	(8.272)	(3.007)	(11.279)	(5.563)	(16.842)
Saldo em 31.12.2016	-	(35.805)	(17.352)	(53.157)	(107.054)	(160.211)
Amortizações	-	(9.695)	(1.718)	(11.413)	(24.014)	(35.427)
Saldo em 31.12.2017	-	(45.500)	(19.070)	(64.570)	(131.068)	(195.638)

Saldo residual em 31.12.2015	37	45.087	10.687	55.811	36.726	92.537
Saldo residual em 31.12.2016	37	36.958	7.862	44.857	32.570	77.427
Saldo residual em 31.12.2017	37	27.289	6.309	33.635	8.556	42.191

Custo:	Consolidado					
	Marcas e patentes	Gastos com implantações	Direito de uso de software	Subtotal	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2015	72	88.744	44.035	132.851	127.165	260.016
Adições	-	2.349	-	2.349	6.065	8.414
Baixas	-	(1.472)	(956)	(2.428)	(2.363)	(4.791)
Saldo em 31.12.2016	72	89.621	43.079	132.772	130.867	263.639
Adições	-	98	-	98	745	843
Baixas	-	-	(4.414)	(4.414)	-	(4.414)
Saldo em 31.12.2017	72	89.719	38.665	128.456	131.612	260.068

Amortização:	Consolidado					
	Marcas e patentes	14% a.a. - Gastos com implantações	20% a.a. - Direito de uso de software	Sub-total	Mais Valia	Total
Saldo em 31.12.2015	-	(38.224)	(27.711)	(65.935)	(108.991)	(174.926)
Amortizações	-	(10.125)	(3.718)	(13.843)	(8.806)	(22.649)
Saldo em 31.12.2016	-	(48.349)	(31.429)	(79.778)	(117.797)	(197.575)
Amortizações	-	(10.982)	(661)	(11.643)	(11.039)	(22.682)
Saldo em 31.12.2017	-	(59.331)	(32.090)	(91.421)	(128.836)	(220.257)

Saldo residual em 31.12.2015	72	50.520	16.324	66.916	18.174	85.090
Saldo residual em 31.12.2016	72	41.272	11.650	52.994	13.069	66.063
Saldo residual em 31.12.2017	72	30.388	6.575	37.034	2.775	39.809

Os saldos de mais-valia de ativos têm vida útil definida de acordo com a construção dos empreendimentos, e são alocados nas rubricas de imóveis a comercializar nas demonstrações financeiras consolidadas, e na controladora ficam no grupo de intangível.

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, não foram identificados ativos com necessidade de provisão para “Impairment”.

Para os demais intangíveis, a Administração efetua revisão periódica da vida útil dos intangíveis da Companhia.

A movimentação analítica dos saldos de mais-valia de ativos com vida útil definida está demonstrada a seguir:

	Controladora					
	Saldo em			Saldo em		
	31.12.2015	Mais Valia	Amortização	31.12.2016	Amortização	31.12.2017
Mais-valia na Companhia						
Cyrela Malasia Empreendimentos Imobiliários Ltda	13.811	-	-	13.811	(13.811)	-
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.000	-	-	10.000	(10.000)	-
Spe Mg 02 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.410	-	-	4.410	-	4.410
Spe Mg 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.658	-	(4.658)	-	-	-
Spe Mg 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.289	-	-	3.289	-	3.289
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	-	1.327	(308)	1.019	(169)	850
Outras mais valias até 500 mil	558	80	(597)	41	(35)	7
Total	36.726	1.407	(5.563)	32.570	(24.015)	8.556

	Consolidado					
	Saldo em			Saldo em		
	31.12.2015	Mais Valia	Amortização	31.12.2016	Mais Valia	Amortização
Mais-valia na Companhia						
Cyma Desenvolvimento Imobiliário S/A	-	-	-	-	745	-
Cyrela Indonesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i) 3.248	-	(2.413)	835	-	(835)
Living Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	(i) 1.229	2	(56)	1.175	-	1.175
Mac Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.000	-	-	10.000	-	(10.000)
Plano & Plano Construções E Participações Ltda	(i) 3.138	(2.365)	(773)	-	-	-
Spe Barbacena Empreendimentos Imobiliários S/A	-	1.327	(308)	1.019	-	(169)
Spe Mg 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	4.658	(4.658)	-	-	-
Outras mais valias até 500 mil	559	80	(598)	41	-	(34)
Total	18.174	3.702	(8.806)	13.070	745	(11.038)

(i) Mais-valia das investidas

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Empréstimos - principal	443.003	605.697	574.471	773.974
Empréstimos - juros a pagar	10.160	11.707	12.231	14.209
Empréstimos - custos de transação	(2.316)	(4.252)	(2.316)	(4.252)
Financiamentos - principal	-	-	1.527.216	2.076.296
Financiamentos - juros a pagar	-	-	6.059	10.799
Juros a pagar/receber - operação Swap (i)	(4.217)	(205)	(4.217)	(205)
	446.630	612.947	2.113.444	2.870.821
Circulante	104.501	9.563	930.347	877.307
Não Circulante	342.129	603.384	1.183.097	1.993.514

Os empréstimos em moeda nacional são representados por:

Emissão	2017	2016	Taxa
dez-13	35.000	65.000	CDI + 0,703%
dez-13	95.569	99.799	TJLP + 3,78%
abr-14	350	699	3,5% a.a.
abr-14	100.000	100.407	TR + 8,75%
mai-14	500	150.000	112% CDI
mai-15	208.401	207.091	TR + 9,72%
jun-15	188	278	6,0% a.a.
dez-15	361	480	9,5% a.a.
fev-16	134.102	148.199	TR + 10,59%
ago-16	-	2.021	113,5% CDI
	574.471	773.974	

Em 31 de dezembro de 2017, os financiamentos de R\$1.527.216 (R\$2.076.296 em 31 de dezembro de 2016) correspondem a contratos de operações de crédito imobiliário, sujeitos a juros entre 8,30% e 11% ao ano, acrescidos de TR. Possuem cláusulas de vencimento antecipado no caso do não cumprimento dos compromissos neles assumidos, como a aplicação dos recursos no objeto do contrato, registro de hipoteca do empreendimento, cumprimento de cronograma das obras e outros. As garantias dos financiamentos são compostas por caução de recebíveis, representando de 120% a 130% dos valores dos empréstimos, hipoteca do terreno e das futuras unidades, e também o aval da Companhia.

Em 8 de junho de 2015, a Companhia contratou uma operação de “swap pré x DI” onde fica ativa na taxa pré de 10,52% ao ano e passiva na taxa de 85,03% do CDI. Essa operação está relacionada à dívida no valor de R\$208.401, conforme mencionada no item (i) acima e possui as mesmas datas de vencimento. Em 31 de dezembro de 2017 a posição contábil desse Swap era de R\$1.339 a receber.

Em 01 de fevereiro de 2016, a Companhia contratou uma operação de “swap pré x DI” onde fica ativa na taxa pré de 10,59% ao ano e passiva na taxa de 71,86% do CDI. Essa operação está relacionada à dívida no valor de R\$134.102, conforme mencionada no item (i) acima, e possui as mesmas datas de vencimento. Em 31 de dezembro de 2017 a posição contábil desse Swap era de R\$2.878 a receber.

Em 22 de dezembro de 2017 foi contratado Swap, onde a Companhia fica ativa na taxa pré de 8,3% ao ano e passiva em 88,7% do CDI. Essa operação corresponde a uma dívida de financiamentos à construção contratada no mesmo período.

Os juros de empréstimos dos contratos de operações de crédito imobiliário, elegíveis à capitalização aos estoques, líquido de rendimentos de aplicações financeiras, totalizaram, no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, R\$172.082 (R\$226.063 em 31 de dezembro de 2016).

Os montantes no passivo não circulante têm a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
2018	-	248.468	-	1.045.764
2019	342.129	354.916	575.683	579.940
2020	-	-	331.416	222.517
2021	-	-	166.193	80.917
2022	-	-	57.362	10.463
2023	-	-	11.734	11.608
2024 a 2027	-	-	40.709	42.305
Total	342.129	603.384	1.183.097	1.993.514

As movimentações dos saldos estão demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Saldo Inicial	612.947	704.308	2.870.821	3.229.750
Adições	-	145.439	917.733	1.453.042
Pagamento do principal	(165.564)	(244.315)	(1.576.738)	(1.857.684)
Pagamento de juros	(51.941)	(69.367)	(247.063)	(310.772)
Juros e encargos	51.188	76.882	148.691	356.485
Saldo Final	446.630	612.947	2.113.444	2.870.821

Cláusulas contratuais restritivas

Alguns contratos de empréstimos citados acima possuem cláusulas restritivas determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer, que devem ser cumpridas trimestralmente. A seguir, demonstramos os índices requeridos:

	Índice requerido contratualmente
Dívida líquida (adicionada de imóveis a pagar e deduzidas de dívida SFH) / Patrimônio Líquido	Igual ou inferior a 0,7
Recebíveis (adicionado de imóveis a comercializar) / dívida líquida (adicionado de imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar)	Igual ou superior a 1,5 ou menor que 0
EBIT / despesas financeiras líquidas	Igual ou superior a 1,5 ou menor que 0

Todas as cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2017.

11. DEBÊNTURES (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

a) O resumo das características e dos saldos das debêntures é como segue:

	<u>CYRE 12</u>	<u>CYRE 22</u>	<u>Cyma 01</u>
Série Emitida	Segunda	Segunda	Primeira
Tipo de Emissão	Simple	Simple	Simple
Natureza Emissão	Publica	Publica	Privada
Data da Emissão	05/01/2008	05/01/2008	31/10/2017
Data de Vencimento	05/01/2018	05/01/2018	31/10/2022
Espécie da Debêntures	Quirografária	Quirografária	Quirografária
Condição de Remuneração	100% DI + 0,65% a.a.	100% DI + 0,65% a.a.	2,4% das receitas líquidas das vendas de unidades autônomas do empreendimento Klabin Cyma
Valor Nominal (unitário)	10	10	500
Títulos Emitidos (unidade)	24.975	24.975	8
Títulos em Circulação (unidade)	10	4.253	8
Títulos Resgatados (unidade)	-24.965	-20.722	0
Forma de Pagamento do Juros	Semestral	Semestral	Trimestrais, após 6 meses expedição do Habite-se
Parcelas de Amortização	1	1	1

	<u>CYRE 12</u>	<u>CYRE 22</u>	<u>CYMA 01</u>	<u>2017</u>
Debêntures a Pagar	100	42.529	4.000	46.629
Juros sobre Debêntures a Pagar	4	1.817	105	1.926
	104	44.346	4.105	48.555
Circulante	104	44.346	105	44.555
Não Circulante	-	-	4.000	4.000

As debêntures podem ser resgatadas antecipadamente a exclusivo critério da Companhia. A Companhia também pode adquirir debêntures em circulação no mercado, observando a legislação vigente.

Os juros de debêntures, elegíveis à capitalização aos estoques, totalizaram R\$700 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 (R\$1.174 em 31 de dezembro de 2016).

Os saldos do passivo não circulante têm a seguinte composição:

<u>Ano</u>	<u>2016</u>
24 meses	42.630
Total	42.630

As movimentações do saldo da rubrica “Debêntures” são demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Saldo inicial	45.640	148.646	45.640	148.646
Adições	-	-	4.000	-
Pagamento de principal	-	(100.000)	-	(100.000)
Pagamento de juros	(5.594)	(22.305)	(5.594)	(22.305)
Juros e encargos	4.404	19.299	4.509	19.299
Saldo final	44.450	45.640	48.555	45.640

b) Cláusulas contratuais restritivas

Os instrumentos particulares de escritura da emissão de debêntures CYRE 12 e CYRE 22 possuem cláusulas restritivas, determinando níveis máximos de endividamento e alavancagem, bem como níveis mínimos de cobertura de parcelas a vencer, que devem ser cumpridas trimestralmente. A seguir, demonstramos os índices requeridos:

	<u>Índice requerido contratualmente</u>
Dívida líquida (adicionada de imóveis a pagar e deduzidas de dívida SFH) / Patrimônio Líquido	Igual ou inferior a 0,7
Recebíveis (adicionado de imóveis a comercializar) / dívida líquida (adicionado de imóveis a pagar e custos e despesas a apropriar)	Igual ou superior a 1,5 ou menor que 0
EBIT / despesas financeiras líquidas	Igual ou superior a 1,5 ou menor que 0

O instrumento particular de escritura da emissão de debêntures CYMA 01, possui cláusulas que determinam o vencimento antecipado em caso de pedidos de falência ou recuperação judicial da Emissora.

Todas as cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2017.

12. CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI (CONTROLADORA E CONSOLIDADO)

a) Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A (“Securitizadora”)

Em 14 de junho de 2011, Securitizadora realizou sua 1ª série da 1ª emissão das operações de CRI, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 23 de fevereiro de 2011. Em 21 de maio de 2012, a Securitizadora realizou a 2ª emissão das operações de CRI, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 17 de maio de 2012. Em 30 de setembro de 2016 a Securitizadora realizou a 5ª emissão de CRI, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 30 de setembro de 2016. Em 06 de dezembro de 2016 a Securitizadora realizou a 6ª emissão de CRI aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 06 de dezembro de 2016. Em 21 de dezembro de 2016 a

Securitizadora realizou a 7ª emissão de CRI aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 21 de dezembro de 2016.

A colocação dos CRIs no mercado da 1ª série da 1ª emissão ocorreu por meio da oferta pública de 900 CRI nominativos e escriturais com valor unitário de R\$300, perfazendo R\$270.000, na 2ª emissão com a quantidade de 900 CRI nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$333, perfazendo R\$300.000, a 5ª emissão com a quantidade de 150.000 CRI nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$150.000, a 6ª emissão com a quantidade de 200.000 CRI nominativos e escriturais com valor unitário de R\$1, perfazendo R\$200.000 e a 7ª emissão com a quantidade de 30.000 CRI nominativos e escriturais com o valor unitário de R\$1, perfazendo R\$30.000. Conforme definido nos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários os CRIs da 1ª e 2ª emissões contam com garantia representada pela cessão fiduciária de:

- Direitos creditórios oriundos da comercialização de unidades imobiliárias de empreendimentos de titularidade das cedentes fiduciantes (investidas da Controladora) e da Companhia, direitos e valores depositados pelos compradores das unidades imobiliárias, pelas cedentes fiduciantes ou pela Controladora, em contas bancárias designadas especificamente para o recebimento de tais valores, nos termos do contrato de cessão fiduciária.

Os CRIs da 1ª e 2ª emissões têm como lastro créditos imobiliários decorrentes CCBs de emissão da Companhia, os CRIs da 5ª e 6ª emissões têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de Debêntures de emissão da Companhia e, os CRIs da 7ª emissão têm como lastro créditos imobiliários decorrentes de uma CCB emitida pela Plano & Plano Desenvolvimento Imobiliário Ltda, representadas por uma Cédula de Crédito Imobiliário - CCI que foram adquiridas pela Securitizadora em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”) e contrato de cessão. A Securitizadora instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da controlada e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos e, no Sistema Bovespafix da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, respectivamente.

As principais características da 1ª série, considerando as 1ª, 2ª, 5ª, 6ª e 7ª emissões, são:

Características	1ª série da 1ª emissão (i)	1ª série da 2ª emissão (i / ii)	1ª série da 5ª emissão (iii)
Data de emissão	14/06/2011	21/05/2012	30/09/2016
Data de amortização	Juros semestrais e valor principal em 1º de junho de 2023.	Juros semestrais e valor principal será pago em duas parcelas sendo a 1ª no 4º ano e a 2ª no 5º ano contados da data de emissão.	06 de dezembro de 2018
Valor nominal unitário na emissão	300	334	1
Quantidade de certificados emitidos	900	900	150.000
Remuneração	Não haverá atualização monetária e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 107% da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP	Não haverá atualização monetária e haverá juros incidentes sobre o saldo do valor nominal unitário, desde a data de emissão, correspondente à taxa de 108% da taxa DI, calculada e divulgada pela CETIP	Juros remuneratórios correspondentes a 98% (noventa e oito por cento) da Taxa DI calculada e divulgada pela CETIP.
Retrocessão	Não houve	Não houve	Não houve

Características	1ª série da 1ª emissão (i)	1ª série da 2ª emissão (i / ii)	1ª série da 5ª emissão (iii)
Cláusulas contratuais restritivas	O cálculo do índice de cobertura mínimo é realizado pela divisão entre: (a) o saldo das contas vinculadas multiplicado por fator de ponderação de 1,1, acrescido do montante de equivalente ao saldo devedor dos direitos creditórios imobiliários multiplicado por fator de ponderação equivalente a 1, e (b) o saldo devedor das obrigações garantidas na data do cálculo. O resultado da referida divisão deverá ser igual ou superior a 110%.	O cálculo do índice de cobertura mínimo é realizado pela divisão entre: (a) o saldo das contas vinculadas multiplicado por fator de ponderação de 1,1, acrescido do montante de equivalente ao saldo devedor dos direitos creditórios imobiliários multiplicado por fator de ponderação equivalente a 1, e (b) o saldo devedor das obrigações garantidas na data do cálculo. O resultado da referida divisão deverá ser igual ou superior a 110%.	Juros remuneratórios correspondentes a 98% (noventa e oito por cento) da Taxa DI calculada e divulgada pela CETIP. O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora: a. a razão entre: (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); b. a razão entre: (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a pagar e Custos e Despesas a Apropriar, deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero); e c. a razão entre: (A) EBIT e (B) Despesas Financeiras Líquidas deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero), observado que em qualquer situação o EBIT deverá ser sempre positivo.

Características	1ª e 2ª séries da 6ª emissão (i)	1ª série da 7ª emissão (i)
Data de emissão	06/12/2016	21/12/2016
Data de amortização	1ª série: 15 de dezembro de 2017 2ª série: 17 de setembro, 15 de outubro e 15 de novembro de 2018.	14 de dezembro de 2018.
Valor nominal unitário na emissão	1	1
Quantidade de certificados emitidos	200.000	30.000
Remuneração	Juros remuneratórios correspondentes a 98% (noventa e oito por cento) da Taxa DI calculada e divulgada pela CETIP.	Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI calculada e divulgada pela CETIP.
Retrocessão	Não houve	Não houve

Características	1ª e 2ª séries da 6ª emissão (i)	1ª série da 7ª emissão (i)
Cláusulas contratuais restritivas	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Devedora com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Devedora: a. a razão entre: (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); b. a razão entre: (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero); e c. a razão entre: (A) EBIT e (B) Despesas Financeira Líquida deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero), observado que em qualquer situação o EBIT deverá ser sempre positivo.	O não cumprimento de qualquer dos índices financeiros relacionados a seguir, a serem calculados trimestralmente pela Avalista com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, e verificados pela Securitizadora até 5 (cinco) dias após o recebimento do cálculo enviado pela Avalista: a. a razão entre: (A) a soma de Dívida Líquida e Imóveis a Pagar; e (B) Patrimônio Líquido; deverá ser sempre igual ou inferior a 0,80 (oitenta centésimos); b. a razão entre: (A) a soma de Total de Recebíveis e Imóveis a Comercializar; e (B) a soma de Dívida Líquida, Imóveis a Pagar e Custos e Despesas a Apropriar; deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero); e c. a razão entre: (A) EBIT e (B) Despesas Financeiras Líquidas deverá ser sempre igual ou maior que 1,5 (um e meio) ou menor que 0 (zero), observado que em qualquer situação o EBIT deverá ser sempre positivo.

- (i) A inadimplência de recebíveis vinculados à emissão do CRI não possui impacto para operação, pois os recebíveis são apenas garantia do futuro pagamento.

- (ii) Classificação de risco: em 2 de fevereiro de 2018, a Companhia obteve, através de agência de “rating”, relatório contemplando a avaliação de risco de Ba2 (escala global) e de Aa3.br (escala nacional). Conforme previsto na Instrução CVM nº 414/04, a Companhia acompanha os relatórios de “rating” (avaliação de risco) das operações de securitização a cada três meses, uma vez que referida Instrução exige essa atualização para operações de valor nominal unitário igual ou superior a R\$300.
- (iii) Classificação de risco: em 21 de dezembro de 2017, a agência de rating Standard & Poor’s manteve a classificação de risco ‘brAA- (sf)’ atribuída à 1ª série da 5ª emissão de CRIs. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRIs, devendo tal classificação ser atualizada trimestralmente de acordo com o disposto no artigo 7, §7º da Instrução CVM nº 414/04.

O saldo apresentado na controladora não contempla as despesas com emissão, pois são responsabilidade da “Securitizadora”, com excessão das despesas com a emissão da 5ª emissão de CRI.

b) Gaia Securitizadora S/A (“Gaia”)

Os CRIs da 4ª emissão da Gaia, da 102ª e 103ª séries têm como lastro uma carteira de recebíveis adquirida pela Gaia, que por sua vez emitiu 256 por Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI em conformidade com a Lei nº 10.931/04 (“Créditos Imobiliários”). A Gaia instituiu o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a nomeação da Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário. Os Créditos Imobiliários e a Garantia objeto do Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Gaia e passarão a constituir patrimônio em separado, destinando-se, especificamente ao pagamento dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97. Os CRIs foram admitidos à negociação no Sistema CETIP 21 da B3.

A colocação dos CRIs no mercado ocorreu por meio da oferta pública de 792 CRIs Seniores (102ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$100, perfazendo R\$79.210 e 210 CRIs Subordinados (103ª série), nominativos e escriturais com valor unitário de R\$100, perfazendo R\$21.056 adquiridos integralmente pela Companhia. Os CRIs Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRIs subordinados. Dessa forma, os CRIs Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRIs Seniores.

Características	102ª série da 4ª emissão	103ª série da 4ª emissão
Data de emissão	06/07/2017	06/07/2017
Data de amortização	Mensalmente conforme Anexo II ao Termo de Securitização	
Valor nominal unitário na emissão	100.013,04	100.266,24
Remuneração	Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cêem por cento) da Taxa DI, acrescida de spread de 1,2% (um inteiro e dois décimos por cento) ao ano.	Juros remuneratórios correspondentes a 100% (cêem por cento) da Taxa DI, acrescida de spread de 5% (cinco por cento) ao ano.
Retrocessão	Não houve	

Cláusulas contratuais restritivas

Pagamento dos CRI Seniores: Os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários Totais serão utilizados, em sua totalidade e de acordo com a Cascata de Pagamentos, para o pagamento exclusivo dos CRI Seniores (“Pagamento dos CRI Seniores”), sempre que, mensalmente, a razão entre (i) o valor do pagamento devido aos CRI Seniores no período, e (ii) a somatória dos valores totais recebidos no período, for superior ou igual a 80% (oitenta por cento) (“Evento de Pagamento dos CRI Seniores”). Pagamento dos CRI Subordinados: Observada a Cascata de Pagamentos, os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários Totais devidos aos CRI Subordinados serão retidos na Conta Centralizadora caso seja verificado, mensalmente, que a razão entre a (i) o valor do pagamento devido aos CRI Seniores no período, e (ii) a somatória dos valores totais recebidos no período, for inferior a 80% (oitenta por cento) e superior ou igual a 77,50% (setenta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento), durante o respectivo mês, conforme verificado pela Emissora (“Evento de Pagamento dos CRI Subordinados”). Os recursos retidos na Conta Centralizadora, conforme previsto no item 8.5., acima, serão utilizados para pagamento dos CRI Subordinados (“Pagamento dos CRI Subordinados”) sempre que: (i) a razão entre (i) o valor do pagamento devido aos CRI Seniores no período, e (ii) a somatória dos valores totais recebidos no período, for inferior a 77,50% (setenta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento), durante o respectivo mês, conforme verificado pela Emissora; e (ii) houver o cumprimento da seguinte equação, respeitando as datas de pagamento previstas na Tabela Vigente: VPLCRI Senior/VPLCRI Total ≤ 80%

c) Saldos, vencimentos e movimentações dos CRIs

Os recursos obtidos com a subscrição dos CRIs foram utilizados, exclusivamente, para o pagamento do valor da cessão da carteira de recebíveis. Os riscos e benefícios dos Créditos Imobiliários continuam com o grupo econômico, dessa forma, o saldo consolidado no passivo, apresentado nas demonstrações financeiras, pode ser assim demonstrado:

Emissão	Controladora					
	2017			2016		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
1ª série da 1ª emissão - código 11F0013690	43.200	262	43.462	43.200	527	43.727
1ª série da 2ª emissão - código 12E0019753	-	-	-	150.000	2.358	152.358
1ª série da 5ª emissão - código 16I0999367	150.000	751	150.751	80.089	1.992	82.081
menos: despesas com emissão de CRI	(844)	-	(844)	(926)	-	(926)
1ª e 2ª séries da 6ª emissão - código 16L0074259 e 16L0074261	100.000	259	100.259	200.000	697	200.697
102ª série da 4ª emissão - código 17G0848381	30.287	123	30.410	-	-	-
103ª série da 4ª emissão - código 17G0848382	9.691	1.344	11.035	-	-	-
	332.334	2.739	335.073	472.363	5.574	477.937
Circulante	258.662	2.739	261.401	249.520	5.574	255.094
Não circulante	73.672	-	73.672	222.843	-	222.843

Emissão	Consolidado					
	2017			2016		
	Saldo	Juros a pagar	Total	Saldo	Juros a pagar	Total
1ª série da 1ª emissão - código 11F0013690	43.200	262	43.462	43.200	527	43.727
menos: Despesas com emissão de CRI	-	-	-	(504)	-	(504)
1ª série da 2ª emissão - código 12E0019753	-	-	-	150.000	2.358	152.358
menos: Despesas com emissão de CRI	-	-	-	(307)	-	(307)
1ª série da 5ª emissão - código 16I0999367	150.000	751	150.751	80.089	1.992	82.081
menos: despesas com emissão de CRI	(844)	-	(844)	(926)	-	(926)
1ª e 2ª séries da 6ª emissão - código 16L0074259 e 16L0074261	100.000	259	100.259	200.000	697	200.697
1ª série da 7ª emissão - código 16L0195217	30.000	87	30.087	30.000	77	30.077
102ª série da 4ª emissão - código 17G0848381	65.802	123	65.925	-	-	-
103ª série da 4ª emissão - código 17G0848382	21.058	1.343	22.401	-	-	-
	409.216	2.825	412.041	501.552	5.651	507.203
Circulante	302.151	2.825	304.976	249.134	5.651	254.785
Não circulante	107.065	-	107.065	252.418	-	252.418

As movimentações dos saldos são demonstradas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Saldo inicial	477.937	348.191	507.203	363.214
Adições	115.456	280.089	168.180	310.088
Pagamento do Principal	(255.567)	(150.000)	(261.411)	(166.667)
Pagamento de juros	(51.872)	(39.100)	(55.640)	(40.237)
Juros e encargos	49.119	38.757	53.709	40.805
Saldo final	335.073	477.937	412.041	507.203

Os juros dos CRIs, elegíveis à capitalização aos estoques, totalizaram R\$709 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 (R\$5.322 em 31 de dezembro de 2016).

13. CRÉDITOS A RECEBER E OBRIGAÇÕES A PAGAR COM PARTES RELACIONADAS

a) Operações de mútuo com partes relacionadas para financiamentos de obras

Os saldos das operações de mútuo mantidas com partes relacionadas não possuem vencimento predeterminado e não estão sujeitos a encargos financeiros, exceto aqueles firmados com as “joint ventures”, quando indicado.

Os saldos nas demonstrações financeiras da controladora e do consolidado são assim apresentados:

	Controladora				Consolidado			
	Créditos a receber com partes relacionadas		Obrigações a pagar com partes relacionadas		Créditos a receber com partes relacionadas		Obrigações a pagar com partes relacionadas	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Angra Dos Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	11	1.151	1.412	8.850	-	1	1.455	934
Arizona Investimento Imobiliário Ltda	175	-	5.934	5.934	175	-	5.934	5.934
Barao De Miracema Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	3	1.632	-	-	-	-	-	-
BKO Desenvolvimento Imobiliário XVIII Ltda	1.176	-	-	-	1.176	-	-	-
Cabo Frio Incorporadora Ltda	-	-	-	15.400	-	-	-	15.400
Carcavelos Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	157	752	-	-	157	752	-
CBR 030 Empreendimentos Imobiliários Ltda	8.109	4.161	-	-	1.913	4.188	9.706	5.573
CBR 037 Empreendimentos Imobiliários Ltda	20	1.972	-	-	-	-	-	-
CBR 044 Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.055	7	-	-	-	-	-	-
Chiachiarretta Empreendimentos Imobiliários Ltda	3	1	-	-	661	-	6	6
Cipasa Votorantim Empreend Imob S/A	4.607	67	-	-	4.607	67	-	-
Construtora Santa Izaura Ltda	1.030	968	-	-	1.030	968	-	-
Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	10.007	-	-	-	8.584	-	-
Corsega Empreendimentos Imobiliários Ltda	3	646	-	-	-	-	-	-
Costa Maggiore Empreendimentos Imobiliários Ltda	278	982	-	-	278	982	-	-
Crua Empreendimentos S/A	8.533	6.769	-	-	8.533	6.769	-	-
Cury Construtora E Incorporadora S/A	121.226	118.738	1	1	121.226	118.738	1	1
Cybra De Investimento Imobiliário Ltda	36	68	-	-	-	3.142	-	-
Cyma Desenvolvimento Imobiliário Ltda	-	718	-	-	-	-	-	-
Cyrela Anis Empreendimentos Imobiliários Ltda	920	73	1.046	-	-	-	-	-
Cyrela Bahia Empreendimentos Imobiliários Ltda	12	1.297	-	-	-	-	-	-
Cyrela Boraceia Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.676	7.061	-	-	-	-	-	-
Cyrela Braga Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.146	5.369	-	-	-	-	-	-
Cyrela Chile Empreendimentos Imobiliários Ltda	598	12	-	-	-	-	105	-
Cyrela Comercial Imobiliária Ltda	3.116	3.410	-	-	106	103	1.026	1.062
Cyrela Construtora Ltda	46	1.602	1	-	-	-	-	-
Cyrela Cristal Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.702	7.624	-	-	-	-	-	21
Cyrela Df01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	1	1.063	-	-	-	-	-	-
Cyrela Dinamarca Empreendimentos Imobiliários Ltda	7	715	-	-	-	-	-	-
Cyrela Empreendimentos Imobiliários Comercial Importadora e Exportadora Ltda	1.279	1.277	-	-	13	-	-	-
Cyrela Esmeralda Empreendimentos Imobiliários Ltda	594	21	-	-	-	-	1	-
Cyrela Extrema Empreendimentos Imobiliários Ltda	121.674	69.340	-	-	-	-	-	-
Cyrela Iberia Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.623	1.925	-	-	-	-	-	-

	Controladora				Consolidado			
	Créditos a receber com partes relacionadas		Obrigações a pagar com partes relacionadas		Créditos a receber com partes relacionadas		Obrigações a pagar com partes relacionadas	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Cyrela Imobiliária Ltda	631	22	-	-	-	-	-	-
Cyrela Investimentos E Participações Ltda	2	11	-	-	388	388	2.564	2.564
Cyrela Magiklz Oiticica Empreendimentos Imobiliários Ltda	15	3.526	-	-	-	-	-	844
Cyrela Malasia Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.939	774	-	-	-	-	-	-
Cyrela Manaus Empreendimentos Imobiliários Ltda	4.644	4.644	-	-	1.475	1.475	-	-
Cyrela Maresias Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.042	6.922	-	-	-	-	-	-
Cyrela Moinho Empreendimentos Imobiliários Ltda	27.581	67.611	-	-	-	2	-	-
Cyrela Montblanc Empreendimentos Imobiliários S/A	2.699	2.699	-	-	-	-	-	-
Cyrela Monza Empreendimentos Imobiliários Ltda	85	29.628	-	-	874	821	-	-
Cyrela Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda	3	-	-	-	629	599	870	49
Cyrela Pamplona Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	1.774	-	-	-	-	-	-
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	18.588	2.869	-	-	-	-	-	-
Cyrela Pompeia Empreendimentos Imobiliários Ltda	605	689	-	-	-	-	-	-
Cyrela Puglia Empreendimentos Imobiliários Ltda	14	104	27.296	-	-	-	-	-
Cyrela Recife Empreendimentos Imobiliários Ltda	61.623	14.185	-	-	-	-	-	164
Cyrela Rjz Construtora E Empreendimentos Imobiliários Ltda	147	45	-	-	80.892	72.906	278	278
Cyrela Rjz Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.541	3.142	-	-	1	283	-	-
Cyrela Rjz Jcogonitjo Empreendimentos Imobiliários Ltda	348	1.788	-	-	-	-	-	1.210
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda	6	1.338	-	-	-	-	-	-
Cyrela Tolteca Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.857	80	-	-	-	-	-	-
Cyrela White River Investimento Imobiliário Spe Ltda	465	506	580	580	-	-	-	-
Cytec Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	161	613	115
Dgc João Gualberto Ltda	2	-	-	-	-	773	-	337
Elbrus Empreendimentos Imobiliários Ltda	544	-	-	-	544	-	-	-
Emporio Jardim Shoppings	965	-	-	-	-	-	-	-
Forest Hill De Investimentos Imobiliários Ltda	-	-	2.720	2.720	-	-	2.720	2.720
Gcw Xangri-La Urbanismo Ltda	-	-	-	-	-	-	111	989
Global Park Residencial Empreendimentos Imobiliários Ltda	105	1.832	-	-	-	-	-	-
Goldstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S/A	18.435	41.823	-	-	22.494	21.293	-	4
Himalaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	2	621	-	-	-	-	-	-
Imobiliaria 513 Do Brasil Projetos	53.168	-	-	-	53.168	-	-	-
Jacira Reis Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.704	9.144	-	-	10.704	9.144	-	-
Jose Celso Gontijo Engenharia S/A	-	41.047	-	-	-	41.047	-	-
Kalahari Empreendimentos Imobiliários Ltda	113	4.225	-	-	-	-	-	-
Lavvi Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-	1.696	-
Living Abaete Empreendimentos Imobiliários Ltda	28.707	19.348	-	-	-	-	-	-
Living Afenas Empreendimentos Imobiliários Ltda	35.886	42.040	-	-	-	-	-	-
Living Amparo Empreendimentos Imobiliários Ltda	26.498	3.400	-	-	-	-	-	-
Living Batatais Empreendimentos Imobiliários Ltda	115	11.548	-	-	18	-	-	-
Living Empreendimentos Imobiliários S/A	-	18.065	-	-	733	133	5.309	5.049
Living Martini Empreendimentos Imobiliários Ltda	11.499	1.113	-	-	32	-	1	-
Living Nazare Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.975	413	-	-	-	33	-	-
Living Panama Empreendimentos Imobiliários Ltda	419	735	-	-	-	10	1	-
Living Pirassununga Empreendimentos Imobiliários Ltda	10.776	281	-	-	-	-	-	-
Living Provance Empreendimentos Imobiliários Ltda	61.158	553	-	-	-	-	-	-
Living Ribeirao Empreendimentos Imobiliários Ltda	18	640	-	-	-	-	-	-
Living Sul Empreendimentos Imobiliários Ltda	26	33	-	-	785	2.495	26	-
Living Talara Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.428	3.428	-	-	3.428	3.428	-	-
Lombok Incorporadora Ltda	1.938	264	-	-	62	-	-	-
Luanda Empreendimentos Imobiliários Ltda	9	12.768	-	-	-	-	-	-
Magnum Investimento Imobiliário Ltda	-	-	4.195	4.195	-	-	4.195	4.195
Mdl Realty Incorporadora S/A	-	-	841	-	-	-	841	-
Nova Iguacu Empreendimentos Imobiliários Ltda	25	525	-	-	-	-	-	-
Nova Zelandia Empreendimentos Imobiliários Ltda	542	-	-	1.525	-	-	-	-
Option de Investimento Imobiliário Ltda	-	-	644	-	-	-	-	-
Pdg Realty S/A Empreendimentos e Participações	-	-	2.314	2.314	-	-	2.314	2.314
Plano & Plano Construções e Participações Ltda	-	-	-	-	-	60	-	2.238
Plano Amoreira Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	-	-	-	2.178	-	-
Plarcon Cyrela Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	623	628	-	-	623	628	-	-
Pre 27 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	-	1.000	-	-	-	1.000
Queiroz Galvão Desenvolvimento Imobiliário Ltda	5.006	-	-	-	5.006	-	-	-
Ravenna Empreendimentos Imobiliários Ltda	36	7.463	-	-	-	-	-	16
Reserva Casa Grande Empreendimentos Imobiliários Ltda	7	1.691	-	-	7	1.691	-	-
Rouxinol Salvador Alende Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	2.400	-	-	-	2.400
Rubem Vasconcelos Imoveis Ltda	-	4.901	-	-	-	4.901	-	-
Sanca Desenvolvimento Urbano Ltda	-	-	695	-	-	-	695	-
Scp Isla Empreendimentos Imobiliários Ltda	2.598	5.673	-	3.075	2.598	5.673	-	3.075
Seller Consultoria Imobiliária E Representações Ltda	129	4	10	-	14.981	14.842	-	-
Sevilha Empreendimentos Imobiliários Ltda	1.041	-	-	-	-	-	-	-
Sk Joaquim Ferreira Lobo Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	-	-	-	-	-	-	-	1.065
Spe Brasil Incorporação 17 Ltda	-	600	-	275	-	600	-	275
Spe Brasil Incorporação 28 Ltda	-	-	1.005	400	-	-	1.005	400
Spe Brasil Incorporação 29 Ltda	-	650	-	750	-	650	-	750
Spe Brasil Incorporação 83 Ltda	-	2.000	-	-	-	2.000	-	-
Spe Chl Cv Incorporações Ltda	1.682	882	-	-	1.682	882	-	-
Spe Faicalville Incorporação 1 Ltda	-	-	1.236	850	-	-	1.236	850
Tm Participacoes Societarias E Imobiliárias Ltda	2.574	-	-	-	2.574	-	-	-
Vinson Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	-	-	-	5.513	-
Vix One Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	6.772	50	-	-	2.246	-	3	3
Vms Empreendimentos Imobiliários Spe S/A	7	3	-	-	932	1.854	16	229
Outras 235 SPE's com saldos até R\$500	7.318	13.879	1.641	213	3.320	6.324	1.215	2.748
	714.344	643.465	52.323	50.482	349.914	340.973	50.182	64.812

A Companhia possui saldos de mútuo e que totalizam no consolidado R\$7.027 em 31 de dezembro de 2017 (R\$52.975 em 31 de dezembro de 2016). As garantias dadas à Companhia estão vinculadas à entrega de cotas na controlada ou controlada em conjunto.

Em 31 de dezembro de 2017, há um saldo de R\$54.490 (R\$49.559 em 31 de dezembro de 2016), que corresponde a adiantamentos concedidos à empresa da qual foi adquirido terreno, como estabelecido contratualmente. Os adiantamentos estão sujeitos à atualização com base na variação do CDI. Os juros vencem mensalmente, e o principal será amortizado por meio de recebimentos correspondentes à sua participação no empreendimento.

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia possui dividendos a receber com a investida Cury Construtora e Incorporadora S/A que totalizam R\$121.029.

b) Operações

As operações mantidas com partes relacionadas representam, principalmente, serviços que envolvem a responsabilidade técnica de projetos e o controle de todos os empreiteiros que fornecem mão de obra especializada de construção, aplicada no desenvolvimento dos empreendimentos da Companhia e de suas investidas.

Essas operações são classificadas como custos incorridos das unidades em construção e alocados ao resultado conforme o estágio de comercialização das unidades do empreendimento.

c) Remunerações a administradores

i) Remuneração fixa: a remuneração global aos administradores da Companhia, para o exercício de 2017, foi fixada em até R\$14.647, conforme Assembleia Geral Ordinária de 8 de dezembro de 2017 (R\$12.381 para o ano de 2016).

As remunerações registradas no resultado da Companhia estão na rubrica “Despesas com honorários da Administração”.

As despesas acumuladas incorridas nos exercícios podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado		Total de membros	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Conselho	1.282	1.045	1.891	2.087	7	7
Diretoria	2.910	3.125	2.910	3.125	6	6
Encargos	839	834	960	1.042	-	-
	5.031	5.004	5.761	6.254	13	13
Benefícios Conselho	2.980	2.583	3.017	2.599		
Benefícios Diretoria	244	255	244	255		
	3.224	2.838	3.261	2.854		
Total	8.255	7.842	9.022	9.108		
Remuneração acumulada no período de nove meses:						
Conselho - maior remuneração	257	257	865	912		
Conselho - menor remuneração	66	197	674	65		
Diretoria - maior remuneração	725	728	725	728		
Diretoria - menor remuneração	246	246	246	246		

- ii) Remuneração variável: nos termos do artigo 190 da Lei das Sociedades por Ações, a Assembleia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício social poderá determinar a distribuição de até 10% do resultado do exercício social, após os ajustes do artigo 189 da Lei das Sociedades por Ações, aos administradores e empregados da Companhia, a título de participação nos resultados.

A atribuição e participação nos resultados aos administradores e empregados somente poderão ocorrer nos exercícios sociais em que for assegurado aos acionistas o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 41 do Estatuto Social.

A Companhia mantém planos de opções para compra de ações (“stock options”). São elegíveis a esta modalidade todos os administradores e empregados que fazem jus ao recebimento de bônus anual e que não tenham como componente de sua remuneração comissões direta ou indiretamente ligadas à venda ou compra de ativos para a Companhia.

Em 31 de dezembro de 2017, as despesas relacionadas aos administradores contabilizadas no resultado totalizaram R\$6.468 (R\$10.160 em 31 de dezembro de 2016).

Não foram pagos valores a título de: (1) benefícios pós-emprego (pensões, outros benefícios de aposentadoria, seguro de vida pós-emprego e assistência médica pós-emprego); (2) benefícios de longo prazo (licença por anos de serviço e benefícios de invalidez de longo prazo); e (3) benefícios de rescisão de contrato de trabalho.

14. CONTAS-CORRENTES COM PARCEIROS NOS EMPREENDIMENTOS

Os saldos em ativos e passivos líquidos podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
ABC Realty de Investimento Imobiliária Ltda	-	-	1.227	1.051
CBR 014 Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(1.686)	(1.676)
Consórcio de Urbamização Jundiá	5.972	6.413	5.972	6.413
Corsega Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(525)	(105)
Cyrela Begonia Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	212	-
Cyrela Brazil Realty Rjz Empreendimentos Imobiliária Ltda	-	-	2.374	2.166
Cyrela Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(4.168)	(3.547)
Cyrela Iberia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	615	615
Cyrela Imobiliária Ltda	-	-	1.102	731
Cyrela Jasmim Ltda	-	-	120	-
Cyrela Lambari Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(1.246)	(1.253)
Cyrela Paris Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(270)	-
Cyrela Polinesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	488	482
Cyrela Rjz Construtora e Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(864)	(729)
Cyrela Roraima Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(881)	(2.727)
Cyrela Suecia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(15.842)	(27.194)
Cyrela Urbanismo 5 - Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(3.507)	(3.536)
Goldsstein Cyrela Empreendimentos Imobiliários S/A	-	-	244	244
Jardim Loureiro da Silva Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	774	1.135
Kalahari Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(972)	(556)
Living Sabino Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(253)	-
Pitombeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(240)	(363)
Plano Aroeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	1.100	(501)
Plano Cambaia Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(106)	(106)
Plano Cambui Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(3.292)	-
Plano Guapira Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	(541)	(556)
SCP H.Aidar (Cyrela Begonia)	-	-	(470)	-
Lorena Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	(313)	(23)
Vero Sta Isabel Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	(2.053)	(2.295)
Outras 25 SPE's com saldos até R\$100	-	-	(34)	(27)
	5.972	6.413	(23.035)	(32.357)
Ativo não circulante	5.972	6.413	14.255	13.070
Passivo circulante	-	-	37.290	45.427

15. OBRAS EM ANDAMENTO

Em decorrência do procedimento determinado pela Deliberação CVM nº 561/08 (OCPC 01 (R1)), alterada pela Deliberação nº 624/10, os saldos de receitas de vendas e correspondentes custos orçados, referentes às unidades vendidas e com os custos ainda não incorridos, não estão refletidos nas demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas.

Os principais saldos a serem refletidos à medida que os custos incorrem podem ser apresentados conforme segue:

a) Operações imobiliárias contratadas a apropriar das obras em andamento acumulado.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(+) Receita bruta total de vendas	6.944.278	12.595.664
(-) Receita bruta total apropriada	<u>(5.290.248)</u>	<u>(10.431.246)</u>
(=) Saldo de receita a apropriar:	(i) 1.654.030	2.164.418
(+) Custo total dos imóveis vendidos	4.165.791	7.220.722
(-) Custo total apropriado	<u>(3.156.397)</u>	<u>(5.890.148)</u>
(=) Saldo de custo a apropriar	(ii) 1.009.394	1.330.574
Resultado a apropriar	<u>644.636</u>	<u>833.844</u>

(i) Não inclui os impostos sobre as receitas

(ii) Não inclui os gastos com garantias a apropriar

b) Compromissos com custos orçados e ainda não ocorridos, referente a unidades vendidas:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Valores não refletidos nas demonstrações financeiras		
Circulante	547.452	809.744
Não Circulante	<u>461.942</u>	<u>520.830</u>
	<u>1.009.394</u>	<u>1.330.574</u>

16. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

	<u>Consolidado</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Por recebimento da venda de imóveis		
Valores recebidos por venda de empreendimentos:		
Demais antecipações	4.991	6.453
	<u>4.991</u>	<u>6.453</u>
Unidades vendidas de empreendimentos efetivados		
Receitas apropriadas	(1.201.625)	(3.878.331)
Receitas recebidas	<u>1.321.419</u>	<u>3.945.964</u>
	<u>119.794</u>	<u>67.633</u>
	<u>124.785</u>	<u>74.086</u>
Por permuta física na compra de imóveis		
Valores por permuta com terrenos	<u>348.896</u>	<u>479.932</u>
Total de Adiantamento de Clientes	<u>473.681</u>	<u>554.018</u>
Circulante	314.803	351.306
Não Circulante	158.878	202.712

17. PROVISÃO PARA MANUTENÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	2017	2016
Provisão para garantia de obras (i)	108.975	140.333
Demais provisões (ii)	73.308	-
Total de Fornecedores	182.283	140.333
Circulante	96.268	64.655
Não Circulante	86.015	75.678

- (i) A Companhia e suas controladas oferecem garantia para seus clientes na venda de seus imóveis. Essas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por exercícios que variam até cinco anos após a conclusão da obra e são parcialmente compartilhados com os fornecedores de bens e serviços.
- (ii) Saldos de fornecedores das operações em andamento, também inclui a provisão integral das indenizações estimadas e custos de obra necessários a reforma do empreendimento Grand Parc Residencial Resort de Vitória – ES.

18. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Referem-se a terrenos adquiridos, objetivando o lançamento de novos empreendimentos, de forma isolada ou com a participação de terceiros, com o seguinte cronograma de vencimentos:

Ano	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
2018	-	-	-	18.889
2019	76.285	-	121.623	32
2020	-	-	2.075	5
2021	-	-	1.741	-
Não circulante	76.285	-	125.439	18.926
Circulante	2.516	-	107.932	142.531
Total	78.801	-	233.371	161.457

São atualizadas pela variação do INCC, pela variação do IGP-M ou pela variação do índice do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC.

Os juros e atualizações monetárias elegíveis à capitalização aos estoques, referentes ao saldo a pagar de terrenos, totalizaram R\$3.418 no exercício findo de 31 de dezembro de 2017 (Reversão de R\$5.551 em 31 de dezembro de 2016).

19. PROVISÕES PARA RISCOS TRIBUTÁRIOS, TRABALHISTAS E CÍVEIS

As provisões para riscos de perdas prováveis estão resumidas a seguir:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Processos Cíveis	3.010	7.164	88.550	107.692
Processos Tributários	16	610	953	4.568
Processos Trabalhistas	1.170	586	37.687	78.702
Distratos de Clientes (i)	-	-	16.616	22.996
	4.196	8.360	143.806	213.958

- (i) A Companhia mantém provisão para distratos de clientes, suficiente para fazer frente a prováveis perdas do contas a receber de clientes. Em 31 de dezembro de 2017, o montante provisionado ficou em R\$16.616 (R\$22.996 em 31 de dezembro de 2016).

O montante total envolvendo processos classificados como perda possível e remota no consolidado, é assim apresentado:

	2017		
	Possível	Remota	Total
Cível	133.308	19.105	152.413
Trabalhista	97.206	23.635	120.841
Tributário	165.457	89.054	254.511
	395.971	131.794	527.765
	2016		
	Possível	Remota	Total
Cível	160.249	25.236	185.485
Trabalhista	102.714	35.203	137.917
Tributário	118.567	38.431	156.998
	381.530	98.870	480.400

Os principais processos classificados como perda possível estão descritos a seguir:

- A Companhia possui processo administrativo tributário, proveniente de auto de infração da Receita Federal do Brasil, referente à cobrança de supostos créditos tributários de IRRF e INSS relacionados a plano de opções de ações. O processo está em defesa na esfera administrativa e ainda não foi analisado pela autoridade fiscal.
- A Companhia e suas investidas possuem processos administrativos tributários, provenientes de despacho decisório da Receita Federal do Brasil, referente à não homologação de impostos pagos por compensação de créditos. Os valores destes créditos são em sua maioria provenientes de utilização de saldo de impostos retidos na fonte apurados em declaração de ajuste anual. Tais processos possuem defesa na esfera

administrativa, mas que ainda não foram analisadas pela autoridade fiscal. Em 31 de dezembro de 2017, o valor desses processos totalizou R\$12.252 (R\$11.326 em 31 de dezembro de 2016).

- Algumas controladas da Companhia são parte em processo administrativo proveniente de auto de infração, referente à cobrança de contribuições previdenciárias, sobre a distribuição dos valores de Participação nos Lucros e Resultados - PLR do ano-calendário 2008 e sobre contribuições de Autônomos. As Companhias entraram com contestação e aguardam posição das autoridades fiscais. Em 31 de dezembro de 2017, esse processo montava a R\$6.562 (R\$5.885 em 31 de dezembro de 2016).
- A Queiroz Galvão MAC Cyrela Veneza, empresa na qual a Companhia detém 30% de participação, é parte em uma ação civil pública que discute a validade do Alvará de Construção referente ao empreendimento Domínio Marajoara, cuja perda em 31 de dezembro de 2017, conforme entendimento da Companhia está classificado como provável, com uma eventual condenação pecuniária de caráter ambiental. A Administração da Companhia efetuou provisão no montante de R\$11.396, relacionada a processos cíveis atrelados ao empreendimento.
- A Cyrela, na qualidade de Incorporadora do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Grand Parc Residencial Resort, esclarece que, no dia 19 de julho de 2017 ocorreu um colapso na área externa de lazer, cujas causas ainda são desconhecidas, e as responsabilidades sendo devidamente apuradas pelas autoridades policiais competentes. Mesmo a Companhia não sendo responsável pela construção do empreendimento, que foi de exclusiva responsabilidade da empresa construtora Incortel Incorporações e Construções Ltda., a Companhia como incorporadora, arcou e vem arcando com valores a título indenizatório até que seja apurada a real causa do acidente.

A movimentação dos saldos provisionados pode ser assim apresentada:

	Controladora			
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Total
Saldo em 31.12.2015	10.183	-	1.890	12.073
Adições	236	603	164	1.003
Pagamento	(171)	-	(474)	(645)
Reversão	(6.140)	-	(1.729)	(7.869)
Atualizações	3.056	7	734	3.797
Saldo em 31.12.2016	7.164	610	585	8.359
Saldo em 31.12.2016	7.164	610	585	8.359
Adições	1.518	16	1.344	2.879
Pagamento	(1.073)	-	(1.773)	(2.847)
Reversão	(2.089)	(610)	715	(1.984)
Atualizações	(2.510)	0	298	(2.211)
Saldo em 31.12.2017	3.010	16	1.169	4.196

	Consolidado				Total
	Cíveis	Tributárias	Trabalhistas	Distratos de clientes	
Saldo em 31.12.2015	102.632	2.633	75.695	20.697	201.657
Adições	55.517	2.869	50.879	5.644	114.909
Pagamento	(63.007)	-	(44.885)	-	(107.892)
Reversão	(18.463)	(1.269)	(16.184)	(3.345)	(39.261)
Atualizações	31.014	334	13.197	-	44.545
Saldo em 31.12.2016	107.693	4.567	78.702	22.996	213.958
Saldo em 31.12.2016	107.693	4.567	78.702	22.996	213.958
Adições	55.952	173	53.088	(149)	109.064
Pagamento	(74.413)	-	(32.014)	-	(106.427)
Reversão	(13.884)	(3.897)	(62.089)	(6.231)	(86.101)
Atualizações	13.202	109	-	-	13.312
Saldo em 31.12.2017	88.550	952	37.687	16.616	143.806

20. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DE RECOLHIMENTO DIFERIDOS

- a) Composição de imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS de recolhimentos diferidos

São registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina o momento do recolhimento, conforme o recebimento das vendas de imóveis (Instrução Normativa SRF nº 84/79), e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, em conformidade com a Resolução CFC nº 1.266/09 e Deliberação CVM nº 561/08, alterada pela Deliberação CVM nº 624/10 (OCPC 01(R1)).

A seguir estão apresentados os saldos dos impostos e das contribuições de recolhimentos diferidos:

	Consolidado	
	2017	2016
ativo		
IRPJ	693	155
CSLL	365	81
Subtotal	1.058	236
PIS	285	45
COFINS	884	210
Subtotal	1.169	255
Total:	2.227	491
Circulante	2.227	491
Não Circulante	-	-

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
No passivo				
IRPJ	875	985	35.378	47.523
CSLL	316	354	18.272	24.374
Subtotal	1.191	1.339	53.650	71.897
PIS	91	102	10.134	13.379
COFINS	419	472	46.826	61.822
Subtotal	510	574	56.960	75.201
Total	1.701	1.913	110.610	147.098
Circulante	599	30	85.989	110.168
Não Circulante	1.102	1.883	24.621	36.930

O recolhimento efetivo desses tributos ocorre em prazo equivalente ao do recebimento das parcelas de vendas.

Em decorrência dos créditos e das obrigações tributários anteriormente mencionados, foram contabilizados os correspondentes efeitos tributários (imposto de renda e contribuição social diferidos), como a seguir indicados:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
No ativo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	242	-
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	816	236
	-	-	1.058	236
No passivo circulante e não circulante				
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro real	(1.190)	(1.339)	(2.639)	(4.735)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - lucro presumido	-	-	(5.840)	(10.071)
Diferença de lucro nas atividades imobiliárias - RET	-	-	(45.170)	(57.091)
	(1.190)	(1.339)	(53.649)	(71.897)

b) Bases de cálculo das diferenças tributárias de resultados futuros

A Companhia e suas controladas possuem os seguintes saldos negativos a serem compensados, deduzidos ou adicionados nas bases de cálculo dos lucros tributáveis futuros a serem apurados com base no lucro real. Adicionalmente, determinadas sociedades controladas possuem diferenças a tributar em exercícios futuros, decorrentes de lucro nas atividades imobiliárias tributado em regime de caixa e valor registrado pelo regime de competência, considerando a tributação pelo lucro presumido e RET, como a seguir indicadas:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Créditos a compensar - lucro real				
Prejuízos fiscais e Bases de cálculo negativas da contribuição social a serem compensadas com lucros tributáveis futuros	1.604.898	1.529.918	2.626.930	1.944.207
Obrigações a tributar - lucro real				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributadas pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	(3.501)	(3.939)	(7.763)	(13.926)
Obrigações a tributar - lucro presumido				
Diferença entre o lucro nas atividades imobiliárias tributadas pelo regime de caixa e o valor registrado pelo regime de competência	-	-	14.575	26.263
Base de cálculo do imposto de renda	-	-	21.779	38.948
Obrigações a tributar - regime especial de tributação - RET				
Base de cálculo do diferido	-	-	2.314.515	2.934.468

c) Saldo de PIS e COFINS

O PIS e a COFINS diferidos calculados sobre a diferença entre a receita tributada pelo regime de caixa e as receitas reconhecidas pelo regime de competência estão registrados na rubrica “Impostos e contribuições de recolhimento diferidos”, no passivo circulante e não circulante, de acordo com a expectativa de liquidação:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Corrente	-	-	1.943	2.255
Recolhimento diferido	510	574	56.960	75.201
	510	574	58.903	77.456

d) Despesa com imposto de renda e contribuição social do exercício

As despesas de imposto de renda e contribuição social, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, podem ser assim conciliadas com o resultado antes dos impostos:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	(95.153)	151.619	54.630	318.343
(x) alíquota nominal de:	-34%	-34%	-34%	-34%
(=) Expectativa de créditos (da despesa) de IRPJ e CSLL	32.352	(51.550)	(18.574)	(108.237)
(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre:				
Resultado de Equivalência Patrimonial	(13.847)	93.380	25.055	16.809
Adições e exclusões permanentes e outros (i)	(132.285)	(19.594)	(137.594)	(19.594)
Créditos fiscais não constituídos (ii)	113.929	(22.503)	(75.305)	(22.503)
presumido ou RET	-	-	141.249	59.802
(=) Despesa de imposto de renda e contribuição social	149	(267)	(65.169)	(73.723)
Impostos de Recolhimento Diferido	149	(267)	17.595	9.441
Impostos Correntes	-	-	(82.764)	(83.164)
	149	(267)	(65.169)	(73.723)

(i) Refere-se a saldo de prejuízos fiscais e base negativa não contabilizados.

(ii) Refere-se a saldos de prejuízos fiscais não contabilizados

21. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado é de R\$3.395.744 em 31 de dezembro de 2017 (R\$3.395.744 em 31 de dezembro de 2016), representado por 399.742.799 ações ordinárias nominativas.

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de Assembleia Geral ou reforma estatutária, até o limite de 750.000.000 de ações ordinárias nominativas, para distribuição no País e/ou exterior, sob a forma pública ou privada.

b) Ações em tesouraria

A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir suas próprias ações para permanência em tesouraria e, posteriormente, cancelamento ou alienação.

Tendo em vista o disposto no artigo 8º da Instrução CVM nº 10/80, especificou-se o seguinte:

- (i) O objetivo da Companhia é adquirir suas ações para mantê-las em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação com vistas à aplicação de recursos disponíveis para investimentos, a fim de maximizar valor para os acionistas.
- (ii) A quantidade de ações ordinárias de emissão da Companhia em circulação no mercado é de 252.703.489 ações ordinárias, conforme informado pela instituição depositária em 31 de dezembro de 2017 (244.084.628 em 31 de dezembro de 2016).

Programa de recompra de ações / cancelamento de ações

A cotação das referidas ações, em 31 de dezembro de 2017, era de R\$13,22, valor de mercado expresso em reais (R\$10,27 - valor expresso em reais, em 31 de dezembro de 2016) por ação. O valor de mercado é obtido usando como referência a cotação das ações da Companhia na BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.

O saldo, em 31 de dezembro de 2017, pode ser assim demonstrado:

<u>Posição</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor da aquisição</u>	<u>Valor médio na aquisição</u>	<u>Valor de mercado</u>
Saldo em 31/12/2016	17.593.623	221.925	12,61	236.464
Plano 2008_Match Funcionário - 29/04/2008	(224)	(3)	-	(3)
Plano 2012 - Match Funcionário (1x) - 5 anos - 02/05/2012	(7.480)	(94)	-	(99)
Plano 2012 - Match Funcionário (2x) - 5 Anos - 02/05/2012	(141.428)	(1.784)	-	(1.870)
Plano 2012 (Retenção)- Concedido- 01/08/2012	(76.708)	(968)	-	(1.014)
Plano 2013 (Retenção) - Concedido- 02/09/2013	(16.268)	(205)	-	(215)
Plano 2013 - Match Funcionário (2x) - 5 Anos - 02/05/2013	(4.617)	(58)	-	(61)
Plano 2014 - Match Funcionário (1x) - 3 anos - 02/05/2014	(119.744)	(1.510)	-	(1.583)
Plano 2014 - Match Funcionário (2x) - 3 anos - 02/05/2014	(191.565)	(2.415)	-	(2.531)
Saldo em 31/12/2017	17.035.589	214.887	12,61	229.088

c) Retenção de lucros

O Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia apurou um prejuízo líquido no exercício de R\$95.004, que foram absorvidos dos saldos de “Retenção de lucros” em “Reserva de lucros”.

Em 31 de dezembro de 2016, o saldo remanescente do lucro líquido do exercício foi transferido para a rubrica “Retenção de lucros” em “Reserva de lucros”, após a constituição da “Reserva legal” no montante de R\$7.567 e da constituição dos dividendos no montante de R\$107.838.

d) Outras reservas

São representadas por gastos com emissão de ações e movimentações em transações de capital. As reservas de capital são majoritariamente explicadas pela aquisição de participações minoritárias em sociedades que já eram consolidadas nas demonstrações financeiras da Companhia.

e) Gestão de capital

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha um “rating” de crédito adequado perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada essa estrutura, a Companhia pode efetuar pagamentos de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos e emissões de debêntures. Desde o exercício findo em 31 de dezembro de 2008, não houve mudança nos objetivos, nas políticas nem nos processos de estrutura de capital.

22. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

Os benefícios aos empregados e administradores são todos na forma de remuneração paga, a pagar, ou proporcionada pela Companhia, ou em nome dela, em troca de serviços que lhes são prestados.

a) Benefícios pós-aposentadoria

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada para seus empregados, porém efetuam contribuições mensais com base na folha de pagamento de previdência social, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

b) Programa de Participação nos Lucros e Resultados - PLR

A Companhia e demais empresas do Grupo possuem programa de participação de empregados nos resultados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2017, a provisão é de R\$8.500 (R\$9.000 em 31 de dezembro de 2016), registrada no resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas” e no passivo “Salários, encargos sociais e

participações”, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado e projeções de resultados.

c) Programa de opção de compra de ações - “stock options”

Descrição do plano

Para participar do programa o administrador ou colaborador deverá adquirir ações da Companhia em prazos predefinidos, mediante a utilização de recursos próprios ou oriundos, exclusivamente, do recebimento dos bônus anuais concedidos conforme política de remuneração vigente.

Em contrapartida à aquisição das ações, a Companhia celebra ou celebrará com cada beneficiário um Instrumento de Outorga de Opção de Compra de Ações, por meio do qual a Companhia outorga, para cada ação adquirida, opções de compra de ações dentro de limites e condições previamente definidos.

A apuração dos valores e o registro contábil das opções de ações (“stock options”) estão de acordo com os critérios estabelecidos na Deliberação CVM nº 650/10 - Pagamento Baseado em Ações (CPC 10 (R1)).

As quantidades de opções de ações outorgadas, prazos de carência e exercício, aprovados em Assembleia de Acionistas da Companhia, estão comentados a seguir:

Quantidades, valores e prazos dos planos

	Planos outorgados em								Total
	2007	2008	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Data das outorgas	17/05/2007 08/10/2007 01/10/2009 01/12/2010 01/02/2011 01/08/2012 02/09/2013	29/04/2008	11/08/2011	2/05/2012	28/03/2013 02/05/2013 01/10/2013 12/12/2013	02/05/2014	10/08/2015	01/10/2016	
Prazo de carência para exercício	05 (cinco) anos 17/05/2012 08/10/2012 01/10/2014 01/12/2015 01/02/2016 01/08/2017 02/09/2018	05 (cinco) anos 28/04/2013	5 (cinco) anos 3 (três) anos 2,5 (dois anos e cinco meses) 10/8/2016 10/8/2014 10/2/2014	3 (três) anos 5 (cinco) anos 27/4/2017	5 (cinco) anos 3 (três) anos 2 (dois) anos 30/03/2018 30/04/2016 30/05/2015	05 (cinco) anos 03 (três) anos 02/05/2019	05 (cinco) anos 10/08/2020	05 (cinco) anos 01/10/2021	
Vencimento para exercício	02/09/2018	28/04/2013	10/2/2014	27/4/2017	30/05/2015	02/05/2019	10/08/2020	01/10/2021	
Preço médio de exercício	R\$ 0,01	R\$ 0,01	R\$ 0,01	R\$ 0,01	R\$ 0,01	R\$ 0,01	R\$ 0,01	R\$ 0,01	
Quantidade em 31/12/2015	2.798.480	11.533	275.828	161.508	2.139.793	525.244	77.600	200.000	5.989.986
Ações outorgadas	-	-	-	-	-	77.600	-	200.000	277.600
Reativadas	46.148	-	-	-	-	-	-	-	46.148
Ações exercidas	(2.662.033)	-	(260.228)	-	(157.933)	-	-	-	(3.080.194)
Ações canceladas	(20.701)	-	(15.600)	(12.600)	(47.120)	(79.359)	-	-	(175.380)
Quantidade em 31/12/2016	161.894	11.533	-	148.908	1.934.740	523.485	77.600	200.000	3.058.160
Reativadas	-	224	-	-	-	-	-	-	224
Ações exercidas	(92.975)	(224)	-	(148.908)	(4.617)	(311.219)	-	-	(557.943)
Ações canceladas	(2.650)	(11.116)	-	-	(514)	(4.307)	-	-	(18.587)
Quantidade em 31/12/2017	66.269	417	-	-	1.929.609	207.959	77.600	200.000	2.481.854

O valor de mercado de cada opção de ação é estimado na data da outorga, usando o modelo “Black-Scholes” de precificação de ações, o qual usa como premissas básicas o preço na outorga, o preço de exercício, o prazo de carência, a volatilidade do preço das ações, o percentual de dividendos distribuídos e a taxa livre de risco.

Os montantes das amortizações registradas como despesa, nas demonstrações financeiras, em contrapartida ao patrimônio líquido da Companhia, desde a data da outorga até 31 de dezembro de 2017, estão descritos a seguir:

Plano	Preço Médio de Exercício	Data da Outorga	Despesa Acumulada 2017	Despesa Acumulada 2016
2006	14,60	04/05/2006	2.744	2.744
		17/05/2007		
2007	0,01	08/10/2007 01/10/2009 01/12/2010 01/02/2011 01/08/2012 02/09/2013	78.461	78.303
2008	0,01	29/04/2008	22.457	22.451
2011	0,01	11/08/2011	3.794	3.794
2012	0,01	02/05/2012	5.029	4.922
2013	0,01	28/03/2013 02/05/2013 01/10/2013 12/12/2013	31.449	26.144
2014	0,01	02/05/2017 02/05/2019	5.285	4.492
2015	0,01	10/08/2015	238	136
2016	0,01	01/09/2016	449	106
		Total	149.906	143.092

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a) Resumo dos principais instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros, todos registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades e a reduzir a exposição a riscos de crédito, de moeda e de taxa de câmbio e de juros. A administração desses riscos é efetuada por meio de definição de estratégias, estabelecimento de sistemas de controle e determinação de limites de posições. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com finalidade especulativa.

	Controladora		Consolidado		Classificação
	2017	2016	2017	2016	
ATIVOS FINANCEIROS	1.446.591	1.441.762	4.394.164	5.432.126	
Caixa e equivalentes de caixa	49.772	281.963	195.630	513.757	Valor justo por meio do resultado
Títulos e valores mobiliários	666.384	498.301	1.167.131	1.184.534	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber	10.119	11.620	2.667.234	3.379.792	Empréstimos e recebíveis
Créditos a receber com partes relacionadas	714.344	643.465	349.914	340.973	Empréstimos e recebíveis
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	5.972	6.413	14.255	13.070	Empréstimos e recebíveis
PASSIVOS FINANCEIROS	960.137	1.192.884	3.010.125	3.839.871	
Empréstimos e financiamentos	446.630	612.947	2.113.444	2.870.821	Passivos avaliados ao custo amortizado
Debêntures	44.450	45.640	48.555	45.640	Passivos avaliados ao custo amortizado
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI	335.073	477.937	412.041	507.203	Passivos avaliados ao custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	78.801	-	233.371	161.457	Passivos avaliados ao custo amortizado
Fornecedores de bens e serviços	2.860	5.878	115.242	144.511	Passivos avaliados ao custo amortizado
Obrigações a pagar com partes relacionadas	52.323	50.482	50.182	64.812	Passivos avaliados ao custo amortizado
Contas-correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	37.290	45.427	Passivos avaliados ao custo amortizado

b) Análise de sensibilidade para os ativos e passivos financeiros

Ativos Financeiros

A partir do cenário provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, para os ativos financeiros. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os próximos 12 meses de 6,86% ao ano com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA e cenários alternativos considerando o CDI de 5,15% ao ano e 3,43% ao ano. Para cada cenário, foi calculada a “receita financeira bruta”, não se levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. Calculou-se a sensibilidade dos títulos e valores mobiliários aos cenários para as remunerações médias mensais, a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2017. Para os casos em que o fator de risco é a variação da taxa do dólar norte-americano, a partir do cenário para os próximos 12 meses, de R\$3,50, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, considerando o dólar norte-americano a R\$2,63 e R\$1,75, respectivamente.

As referidas taxas utilizadas para as projeções de mercado foram extraídas de fonte externa.

<u>Operação</u>	<u>Posição 2017</u>	<u>Fator de risco</u>	<u>Cenário I Provável</u>	<u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
Fundos de investimentos - renda fixa Receita projetada	688.178	CDI	6,86% 47.209	5,15% 35.441	3,43% 23.604
Fundo de investimentos diversos Receita projetada	129.532	CDI	6,86% 8.886	5,15% 6.671	3,43% 4.443
Certificado de depósito bancário Receita projetada	274.734	CDI	6,86% 18.847	5,15% 14.149	3,43% 9.423
Letras Financeiras Receita projetada	20.452	CDI	6,86% 1.403	5,15% 1.053	3,43% 702
Certificados de Créditos Imobiliários - Sêniores Receita projetada	10.085	IPCA	3,91% 394	2,93% 296	1,95% 197
Certificados de Créditos Imobiliários - Subordinados Receita projetada	22.399	CDI	6,86% 1.537	5,15% 1.154	3,43% 768
Outros Receita projetada	117.932	IGPM	16,10% 18.987	15,07% 17.772	14,05% 16.569
	1.263.312		97.263	76.536	55.706

Passivos Financeiros

A Companhia possui valores mobiliários (debêntures e CRIs) em valor total de R\$462.042, bruto dos gastos de emissão, que são remuneradas com as taxas de juros de 100% do CDI mais 0,65% ao ano e 98% a 107% do CDI, respectivamente. Com a finalidade de verificar a sensibilidade do endividamento atrelado ao CDI, fator de risco de taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva na data-base 31 de dezembro de 2017, foram definidos três cenários diferentes. Definiu-se a taxa provável para o CDI acumulado para os

próximos 12 meses de 6,86% ao ano, com base nas taxas referenciais de “swap” pré x DI de um ano divulgadas pela BM&FBOVESPA, o que equivale aos cenários prováveis listados a seguir. A partir da taxa provável para o CDI, foram definidos cenários com deteriorações com a taxa média de 8,58% ao ano e 10,29% ao ano para os próximos 12 meses. Calculou-se a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o risco de variação do CDI, a partir dos saldos existentes em 31 de dezembro de 2017, bruto dos gastos com emissão, conforme destacado a seguir:

Operação	Posição 2017	Fator de risco	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
Debêntures CYRE 12 e 22 Despesa projetada	44.450	CDI	7,55% 3.356	9,29% 4.129	11,01% 4.894
Debêntures CYMA 01 Despesa projetada	4.105	IPCA	3,91% 160	2,93% 120	1,95% 80
CRI - 1ª Emissão Despesa projetada	43.462	CDI	7,36% 3.199	9,21% 4.003	11,05% 4.803
CRI - 5ª Emissão Despesa projetada	150.751	CDI	6,72% 10.130	8,40% 12.663	10,07% 15.181
CRI - 6ª Emissão Despesa projetada	100.259	CDI	6,72% 6.737	8,40% 8.422	10,07% 10.096
CRI - 7ª Emissão Despesa projetada	30.087	CDI	6,86% 2.064	8,58% 2.581	10,29% 3.096
CRI - 4ª Emissão - 102ª série Despesa projetada	65.926	CDI	8,14% 5.366	9,88% 6.513	11,61% 7.654
CRI - 4ª Emissão - 103ª série Despesa projetada	22.401	CDI	12,20% 2.733	14,01% 3.138	15,80% 3.539
Total	461.441		33.745	41.569	49.343

Os financiamentos para a construção de imóveis estão sujeitos a juros de 9,23% ao ano em média, indexados pela TR. Consequentemente, com a finalidade de demonstrar a sensibilidade das “despesas financeiras” à TR, fator de risco de taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva em 31 de dezembro de 2017, foram definidos três cenários diferentes. Foi utilizada a TR futura (12 meses) com base na projeção para a TR de um ano, o que equivale ao cenário provável de TR de 0,01% ao ano. A partir do cenário provável para a TR, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%, e recalculou-se a taxa anual aplicada aos financiamentos de obras. Para cada cenário, foram calculadas as despesas financeiras, não se levando em consideração os efeitos fiscais e o fluxo de pagamentos programado para 2017. Calculou-se a sensibilidade das despesas financeiras a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2017.

A dívida assumida com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social BNDES possui remuneração de 3,78% ao ano, acrescida à TJLP. Com o intuito de verificar a sensibilidade do endividamento atrelada à TJLP, fatores de risco de taxas de juros às quais a Companhia possuía exposição passiva na data-base 31 de dezembro de 2017, foram definidos três cenários diferentes, tendo sido utilizada a TJLP de 6,50% ao ano para o cenário provável. A partir dele, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50% e recalculou-se a taxa anual aplicada a esses financiamentos, conforme segue:

Operação	Posição 2017	Condições da operação	Cenário I Provável	Cenário II	Cenário III
BNDES Despesa projetada	97.515	TJLP	10,53% 10.268	12,22% 11.916	13,90% 13.555
Empréstimo nacionais Despesa projetada	489.187	CDI e TR	9,62% 47.060	9,75% 47.696	9,88% 48.332
Financiamento de obra Despesa projetada	1.533.275	TR	9,24% 141.675	9,24% 141.675	9,25% 141.828
	2.119.977		199.003	201.287	203.715

c) Operação com instrumento financeiro derivativo

De acordo com a Deliberação CVM nº 550, de 17 de outubro de 2008, as companhias abertas devem divulgar em nota explicativa específica informações sobre todos os seus instrumentos financeiros derivativos. Os instrumentos financeiros derivativos são utilizados pela Companhia como forma de gerenciamento dos riscos de mercado relacionados à taxa de juros, principalmente para os empréstimos de modalidade CCB que são prefixados.

(i) Swap de fluxo de caixa

Essa modalidade de “swap” proporciona o pagamento de diferencial de juros durante a vigência do contrato, em intervalos periódicos (fluxo constante). A Companhia possui duas operações desse tipo:

- ✓ A Companhia fica ativa na taxa pré de 10,52% ao ano e passiva em taxa de 85,03% do CDI, contratado em 08 de junho de 2016, com vencimento em 6 de maio de 2019, sendo a amortização do valor principal nos últimos quatro meses do contrato.

Descrição	Valor original em R\$ mil	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Banco Morgan Stanley)	Ganho (perda) AVJ
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	200.000	10,52% a.a.	85,03% CDI	1.339

- ✓ A Companhia fica ativa na taxa pré de 10,59% ao ano e passiva em taxa de 71,86% do CDI, contratado em 01 de fevereiro de 2016, com vencimento em 05 de fevereiro de 2019, sendo a amortização do valor principal no vencimento do contrato.

Descrição	Valor original em R\$ mil	Ponta ativa (Cyrela)	Ponta Passiva (Banco Morgan Stanley)	Ganho (perda) AVJ
Swap de fluxo de caixa vinculado a captação	145.439	10,59% a.a.	71,86% CDI	2.878

d) Considerações sobre riscos e gestão de capital

Os principais riscos de mercado que a Companhia e suas controladas estão expostas na condução das suas atividades são:

(i) Risco de mercado

O risco de mercado está atrelado as flutuações no valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro num mercado ativo. Os preços de mercado são afetados, principalmente, pela variação na taxa de juros (inflação) e pela flutuação da moeda estrangeira. Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem títulos e valores mobiliários, contas a receber, contas a pagar, empréstimos a pagar, instrumentos disponíveis para venda e instrumentos financeiros derivativos

- Risco de taxa de juros: os resultados da Companhia e de suas controladas estão sujeitas a variações das taxas de juros incidentes sobre as aplicações financeiras, títulos e valores mobiliários e dívidas, principalmente pelo CDI em contas a receber de clientes que são remuneradas pelo INCC-M e IGPM conforme o modelo de contrato.
- Risco de distratos de clientes: A Companhia aplica com eficiência suas políticas de análise de crédito visando a garantia do crédito ao final da obra e repasse definitivo do cliente ao banco. Apesar disso, um número maior de clientes tem procurado a Companhia buscando distratar seus respectivos contratos de promessa de compra e venda, reflexo da retração da economia brasileira.
- Risco de moeda: a Companhia mantém operações em moedas estrangeiras que estão expostas a riscos de mercado decorrentes de mudanças nas cotações dessas moedas. Qualquer flutuação da taxa de câmbio pode aumentar ou reduzir os referidos saldos. Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016, a Companhia não apresentava saldo de empréstimos em moeda estrangeira. Os títulos e valores mobiliários em moeda estrangeira apresentavam saldo de R\$6.377 em 31 de dezembro de 2017 (não apresentavam saldo em 31 de dezembro de 2016), sendo essa exposição protegida por recebíveis futuros, em dólares norte-americanos, de empreendimento imobiliário já entregue realizado na Argentina.

(ii) Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em instrumentos financeiros e contratos de compra e venda de imóveis, o que levaria ao prejuízo financeiro. A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais.

O risco de crédito nas atividades operacionais da Companhia é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente, os quais são revisados periodicamente.

Adicionalmente, a Administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: (i) atrasos no pagamento das parcelas; (ii) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão para distrato é registrada. O montante a ser registrado nesta provisão considera que o imóvel será recuperado pela Companhia, que eventuais montantes poderão ser

retidos quando do pagamento das indenizações aos respectivos promitentes compradores, entre outros.

(iii) Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade de a Companhia e suas controladas não disporem de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em virtude das diferentes moedas e dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Companhia e de suas controladas é monitorado diariamente pelas áreas de Gestão da Companhia, a fim de garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Companhia e suas controladas.

A dívida líquida da Companhia pode ser assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
(+) Dívida atualizada (principal) (i)	819.485	1.121.615	2.558.376	3.396.189
(-) Caixa e equivalentes de caixa, e títulos e valores mobiliários:	(716.156)	(780.264)	(1.362.761)	(1.698.292)
Dívida líquida	103.329	341.351	1.195.615	1.697.897

(i) Composta por empréstimos e financiamentos, debêntures e CRIs, bruto dos gastos com emissão.

24. LUCRO BRUTO

Apresentamos a seguir a composição da receita líquida e dos custos relacionados às receitas, apresentada na demonstração do resultado:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Receita bruta				
Incorporação e revenda de imóveis	1.175	3.284	2.671.670	3.126.299
Loteamento	2.142	7.694	44.168	111.276
Prestação de serviços e outras	3.807	1.953	34.083	53.129
	7.124	12.931	2.749.921	3.290.704
Deduções da receita bruta	(811)	(943)	(76.151)	(95.394)
Receita líquida	6.313	11.988	2.673.770	3.195.310
Custo das vendas e serviços realizados				
Dos imóveis vendidos	(1.119)	(956)	(1.898.766)	(2.030.518)
Loteamento	(1.064)	(1.660)	(22.948)	(57.686)
Da prestação de serviços	(148)	125	(17.543)	(44.583)
	(2.331)	(2.491)	(1.939.257)	(2.132.787)
Lucro bruto	3.982	9.497	734.513	1.062.523

25. DESPESAS COM VENDAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser apresentados da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Estande de vendas	(82)	(258)	(82.598)	(111.356)
Propaganda e publicidade (mídia)	(28)	-	(69.670)	(74.419)
Serviços profissionais	(2.701)	(2.884)	(85.340)	(106.725)
Manutenção de estoque pronto	(2)	(192)	(68.860)	(55.804)
Outras despesas comerciais (i)	(1)	199	(36.815)	(52.275)
	<u>(2.814)</u>	<u>(3.135)</u>	<u>(343.283)</u>	<u>(400.579)</u>

(i) Refere-se à despesas apropriadas de comissão de vendas, salários e outras despesas das empresas de venda do Grupo.

26. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

Os principais gastos incorridos nos exercícios podem ser assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Salários e Encargos	(33.438)	(40.186)	(108.387)	(135.625)
Participação de empregados e administradores (PLR)	(2.212)	5.218	(9.046)	(4.144)
Despesa com opções em ações (stock options)	(6.468)	(10.160)	(6.468)	(10.160)
Serviços de Terceiros	(27.246)	(31.960)	(82.008)	(96.342)
Aluguel, utilidades e viagens	(12.581)	(13.637)	(24.708)	(40.715)
Indenizações para riscos diversos (i)	(2.847)	(645)	(106.427)	(107.892)
Outras despesas administrativas	(23.239)	(22.657)	(54.426)	(37.469)
	<u>(108.031)</u>	<u>(114.027)</u>	<u>(391.470)</u>	<u>(432.347)</u>

(i) Conforme nota explicativa 19.

27. RESULTADO FINANCEIRO

Os principais gastos e receitas incorridas nos exercícios podem ser apresentados da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Despesas financeiras:				
Juros do sistema financeiro da habitação (SFH)	-	-	(191.383)	(252.512)
Juros de empréstimos nacionais e estrangeiros	(111.899)	(141.208)	(121.377)	(166.893)
Capitalização de juros	1.409	6.497	173.966	232.947
Variações monetárias	(3.656)	(11.420)	(5.274)	(14.039)
Despesas bancárias	(5.677)	(5.498)	(10.838)	(11.753)
Descontos Concedidos	-	(478)	(525)	(757)
Outras despesas financeiras	(4.923)	(3.233)	(12.149)	(13.543)
	(124.746)	(155.340)	(167.580)	(226.550)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicação financeira	89.919	131.983	156.801	234.949
Variações monetárias	1.033	2.309	16.951	19.129
Descontos Obtidos	11	9	303	335
Juros Ativos Diversos	39.775	30.584	26.406	55.243
Outras receitas financeiras	9.166	1.151	14.159	6.094
Cofins/Pis s/ Receitas Financeiras	(7.308)	(7.758)	(9.228)	(10.057)
	132.596	158.278	205.392	305.693
Resultado financeiro	7.850	2.938	37.812	79.143

28. LUCRO (PREJUÍZOS) POR AÇÃO

Os lucros/prejuízos básicos e diluídos por ação estão demonstrados a seguir:

	2017	2016
Lucro (prejuízo) diluído por ação:		
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(95.004)	151.352
Média ponderada de ações em circulação	376.672	376.986
Lucro (prejuízo) básico por ação - em R\$	(0,25222)	0,40148
Lucro (prejuízo) diluído por ação:		
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(95.004)	151.352
Média ponderada de ações em circulação	376.672	376.986
Efeito das opções de compra de ações outorgadas	2.482	3.058
Média ponderada de ações em circulação - diluído	379.154	380.044
Lucro (prejuízo) diluído por ação - em R\$	(0,25057)	0,39825

29. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

a) Critério de identificação dos segmentos operacionais

A Companhia definiu a segmentação de sua estrutura operacional levando em consideração a forma com a qual a Administração gerencia o negócio. Os segmentos operacionais apresentados nas demonstrações financeiras são demonstrados a seguir:

- (i) Atividade de incorporação.
- (ii) Atividade de prestação de serviços.

O segmento de incorporação contempla a venda e revenda de imóveis e também a atividade de loteamentos e está subdividida e apresentada de acordo com o produto desenvolvido a ser comercializado, conforme apresentado a seguir:

- (i) Produtos Cyrela: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamentos como alto padrão e luxo, tanto da controladora como das “joint ventures”.
- (ii) Produtos Living mais MCMV: estão classificados os empreendimentos definidos pelo Comitê de Lançamentos como Living ou “Minha Casa, Minha Vida”, tanto da controladora como das “joint ventures”.

As informações sobre as atividades de loteamento e prestação de serviços estão sendo apresentadas nesta nota explicativa com o termo “Demais”.

b) Informações consolidadas dos segmentos operacionais

	Consolidado 2017				
	Cyrela	Living + MCMV	Demais	Corporativo	Total
Receita líquida	1.411.938	1.049.685	212.147	-	2.673.770
Custo das vendas e serviços	(1.001.214)	(774.662)	(163.382)	-	(1.939.257)
Lucro bruto	410.724	275.023	48.765	-	734.513
Despesas operacionais	(169.643)	(127.609)	(46.031)	(374.412)	(717.695)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	241.081	147.414	2.734	(374.412)	16.818
Ativo total	4.277.588	3.103.646	98.455	2.921.852	10.401.541
Passivo total	1.499.292	1.228.672	34.182	1.273.897	4.036.043
Patrimônio líquido	2.778.296	1.874.974	64.273	1.647.955	6.365.498
	Consolidado 2016				
	Cyrela	Living + MCMV	Demais	Corporativo	Total
Receita líquida	2.027.472	1.047.283	120.555	-	3.195.310
Custo das vendas e serviços	(1.343.099)	(720.773)	(68.915)	-	(2.132.787)
Lucro bruto	684.373	326.510	51.640	-	1.062.523
Despesas operacionais	(202.288)	(141.764)	(56.527)	(422.744)	(823.323)
Lucro/(Prejuízo) operacional antes do resultado financeiro	482.085	184.746	(4.887)	(422.744)	239.200
Ativo total	5.781.575	3.566.138	117.613	2.414.373	11.879.699
Passivo total	2.056.785	1.565.353	38.929	1.451.890	5.112.957
Patrimônio líquido	3.724.790	2.000.785	78.684	962.483	6.766.742

Os valores apresentados como corporativo envolvem, substancialmente, despesas da unidade corporativa não alocadas aos demais segmentos.

c) Informações das receitas líquidas de vendas

Parte substancial da receita líquida consolidada é proveniente do mercado interno brasileiro.

d) Informações sobre principais clientes

A Companhia e suas investidas não possuem clientes que concentrem participação relevante (acima de 10%) em seus empreendimentos e que afetem os resultados operacionais.

30. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm seguros, como indicados a seguir, para cobrir eventuais riscos sobre seus ativos e/ou responsabilidades:

a) Risco de engenharia:

(i) Básica –R\$1.910.694: cobre acidentes (causa súbita e imprevista) no canteiro de obra, tais como danos da natureza ou de força maior, ventos, tempestades, raios, alagamento, terremoto, danos inerentes à construção, emprego de material defeituoso ou inadequado, falhas na construção e desmoronamento de estruturas.

(ii) Projetos - R\$1.910.694: cobre danos indiretos causados por possíveis erros de projeto.

(iii) Outras - R\$380.761: referem-se a despesas extraordinárias, desentulho, tumultos, greves e cruzadas com fundações, entre outros.

b) “Stand” de vendas: incêndio - R\$12.850, roubo - R\$450 e outros riscos - R\$1.450.

c) Garantias contratuais: R\$185.845

d) Riscos de danos físicos aos imóveis hipotecados: R\$500.162.

e) Riscos de construção: responsabilidade civil - R\$147.000.

f) Responsabilidade Civil sobre ações de Diretores e Gestores – R\$ 99.240

31. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram aprovadas na Reunião do Conselho de Administração em 22 de março de 2018.

Em observância às disposições da Instrução CVM nº 480/09, a diretoria da Companhia declarou que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia e com as conclusões expressas no relatório dos auditores independentes relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

**Aos Acionistas e Administradores da
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações**
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas, acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2017, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase - Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis

Conforme descrito na Nota 2.1 (ii), as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.3.1 (a) e (b). Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de Receita - estimativa dos custos de construção e percentual de conclusão da obra ("POC")

Notas explicativas 2.2 (ii), 2.3.1 (a) e (b) e 24 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

A Companhia efetua o reconhecimento de suas receitas oriundas de vendas de unidades imobiliárias em construção com base no Percentual de Conclusão ("POC" – "Percentage of completion") dos respectivos empreendimentos e unidades imobiliárias comercializadas. A determinação do estágio de conclusão das unidades imobiliárias e seus respectivos custos a incorrer, os quais são utilizados na determinação do montante de receitas a serem reconhecidas, requer da Companhia um alto grau de julgamento. Devido ao volume de transações, os julgamentos envolvidos nas estimativas dos custos a incorrer, estágio de conclusão das unidades imobiliárias e o potencial impacto desses assuntos sobre o reconhecimento de receita nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais da Companhia, consideramos esse como principal assunto de auditoria.

Avaliamos o desenho dos controles implementados pela Companhia no processo de determinação do estágio de conclusão das respectivas unidades imobiliárias e da determinação das estimativas de custos. Por meio de amostragem, efetuamos os seguintes procedimentos nos orçamentos utilizados no processo de reconhecimento de receita das obras em andamento: (i) aprovação do orçamento, por parte do departamento de engenharia, (ii) avaliamos a natureza e a razoabilidade das principais alterações ocorridas nos custos orçados, (iii) confrontamos o valor dos custos incorridos com a respectiva documentação suporte e (iv) avaliamos o acompanhamento dos custos a incorrer e incorridos, bem como seus impactos na determinação dos custos totais dos empreendimentos. Adicionalmente confrontamos os índices utilizados pela Companhia no cálculo da atualização

	<p>monetária das estimativas de custos a incorrer dos orçamentos dos empreendimentos em construção, com os respectivos índices de mercado e efetuamos a análise da razoabilidade do percentual de evolução da obra. Avaliamos ainda a adequação das divulgações efetuadas pela Companhia nas demonstrações financeiras.</p> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável o reconhecimento de receita no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017.</p>
--	---

Recuperabilidade dos ativos (“impairment”) – estoques imobiliários, contas a receber e mútuos com coligadas

Notas explicativas 2.3.5, 2.3.6 (a), 5, 6 e 13 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Principais assuntos de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
---	---

<p>A Companhia possui um volume significativo de unidades imobiliárias em diversas fases de desenvolvimento, valores a receber por venda de unidades imobiliárias e mútuos com coligadas, controlados diretamente pela Companhia ou por meio de sociedades coligadas.</p> <p>Qualquer mudança nas condições de mercado pode impactar o valor dos estoques imobiliários, valor dos mútuos com coligadas, o valor do contas a receber, provisão para distratos e os investimentos registrados pelo método da equivalência patrimonial das demonstrações financeiras. Como consequência, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.</p>	<p>Para os estoques, com base em uma amostra, analisamos a documentação e as premissas que suportam a decisão da Companhia quanto ao valor realizável desses ativos, incluindo a comparação do valor de realização de ativos semelhantes para os imóveis a comercializar concluídos, em construção e para os futuros lançamentos.</p> <p>Para os valores a receber, avaliamos a razoabilidade dos critérios e premissas utilizadas pela Companhia para o cálculo da recuperabilidade destes ativos, comparamos com o histórico de perdas e avaliamos a suficiência das provisões reconhecidas.</p> <p>Para os mútuos com coligadas, por meio de amostragem efetuamos procedimentos de confirmação com terceiros e analisamos as respostas obtidas, bem como avaliamos os documentos suporte dos valores desembolsados.</p> <p>Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pela Companhia.</p> <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que, no tocante à sua recuperabilidade, os saldos de estoques imobiliários, contas a receber e mútuos com coligadas, bem como as divulgações relacionadas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017.</p>
---	--

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Valores correspondentes

Os valores correspondentes relativos aos balanços patrimoniais, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2016 foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 23 de março de 2017 sem modificação e as demonstrações, individuais e consolidadas, do resultado e do resultado abrangente e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016. Os valores correspondentes relativos às Demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão por aqueles auditores independentes e, com base em sua auditoria, emitiram seu relatório reportando que não tiveram conhecimento de nenhum fato que os levasse a acreditar que a DVA não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como

necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o

objetivo de apresentação adequada.

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 22 de março de 2018

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

Fernando Antonio Rodrigues Alfredo
Contador CRC 1SP252419/O-0

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, inciso VI, DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte, CEP 04552-000, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 73.178.600/0001-18 (“Companhia”), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017.

São Paulo, 22 de março de 2018.

A Diretoria

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, § 1º, inciso V, DA INSTRUÇÃO CVM nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua do Rócio, nº 109, 2º andar, sala 1, parte, CEP 04552-000, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 73.178.600/0001-18 (“Companhia”), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes da Companhia (KPMG Auditores Independentes) referentes às demonstrações financeiras da Companhia para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2017.

São Paulo, 22 de março de 2018.

A Diretoria